

Projets de décrets modifiant le cadre réglementaire d'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE)

L'article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN a rendu opposables, à partir de 2021 les diagnostics de performance énergétiques (DPE) annexés aux transactions et baux immobiliers. Jusqu'alors, ces diagnostics étaient fournis uniquement à des fins d'information. En dehors des recommandations de travaux qui garderont une valeur informative, le contenu des DPE réalisés après cette date aura donc la même opposabilité que les autres diagnostics fournis lors d'une mutation immobilière.

Cette évolution, tout comme les récentes dispositions de la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019, rendent nécessaire l'évolution du cadre réglementaire relatif à l'établissement des DPE afin d'améliorer la fiabilité du dispositif. De plus, le contexte actuel de portage des politiques de rénovation énergétique du bâtiment ainsi que la prise en compte accrue des enjeux énergétiques et climatiques amènent à faire évoluer certaines dispositions afin de gagner en lisibilité et en efficacité.

Les objectifs poursuivis par le chantier de fiabilisation sont les suivants :

- Accompagner l'entrée en vigueur de l'opposabilité du DPE;
- Permettre l'introduction de dispositions s'appuyant sur le résultat du DPE (Loi énergie climat notamment) ;
- Intégrer des mesures d'applications spécifiques de la loi énergie climat ;
- Renforcer le rôle du DPE en tant qu'outil de communication grand public et de soutien aux politiques de rénovation.

D'un point de vue réglementaire, ce chantier de fiabilisation se concrétise par deux projets de décrets (un décret simple et un décret en Conseil d'Etat) qui seront suivis de plusieurs projets d'arrêtés.

Les deux décrets, objets de la présente note, apportent ainsi de nombreuses modifications à la section 1 « diagnostics de performance énergétique » du chapitre IV (Diagnostics techniques) du titre III du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation. Les parties suivantes présentent les évolutions selon l'ordre des articles de la section 1 susmentionnée.

Les documents suivants sont joints à cette note présentation :

- Tableau avant/après des dispositions modifiées
- Projet de décret en Conseil d'Etat
- Projet de décret

Table des matières

1. Contenu du DPE (Article R. 134-2)	3
1.1 Simplification de l'information sur les énergies renouvelables (d).....	3
1.2 Mise en conformité avec la future définition des logements à consommation énergétique excessive (e et f).....	3
1.3 Introduction des usages énergétiques « éclairage » et « consommation des auxiliaires » (e et f).....	3
1.4 Suppression de l'affichage dans le DPE des coûts des recommandations (g).....	3
1.5 Création de l'indicateur relatif au confort d'été (i).....	3
2. Transmission d'informations dans un bâtiment collectif (Article R. 134-3)	4
3. Qualité de la personne réalisant le diagnostic (Article R. 134-4)	4
4. Durée de validité des DPE (Article R. 134-4-2)	4
5. Réalisation d'un DPE dans un bâtiment d'habitat collectif (Article R. 134-4-3)	5
5.1 Extension du périmètre.....	5
5.2 Suppression de la disposition permettant à un DPE collectif de valoir DPE individuel pour chacun des lots.....	5
5.3 Création de la possibilité de générer des DPE individuels « par défaut » à partir d'un DPE collectif.....	5
6. Modification de l'article appelant les arrêtés d'application (Article R. 134-5)	6
7. Mention des informations dans les annonces immobilières (Articles R. 134-5-1 à R. 134-5-4 et autres dispositions hors section)	6
7.1 Mention de l'étiquette carbone dans les annonces immobilières (Articles R. 134-5-1, R. 134-5-2 et R. 134-5-3).....	6
7.2 Mention des dépenses théoriques.....	6
7.3 Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive.....	7
8. Observatoire des DPE et ouverture des données (Article R. 134-5-5)	7
9. Fourniture au propriétaire du diagnostic sous un format de données structuré et ouvert (Article 134-5-6)	7
10. Dispositions relative au silence vaut accord (Article R. 134-5-7)	8
11. Entrée en vigueur	8

1. Contenu du DPE (Article R. 134-2)

Cette article dresse l'inventaire réglementaire du contenu du DPE. Les modifications suivantes lui sont apportées.

1.1 Simplification de l'information sur les énergies renouvelables (d)

L'indicateur spécifique à la quantité d'énergie renouvelable (ENR) produite et consommée sur site est remplacé par une information sur la présence d'une production d'ENR, sans chiffrage systématique spécifique à ce niveau. Par ailleurs, cette information chiffrée a été jugée peu compréhensible par le panel d'utilisateur consulté pour la révision du design du DPE.

Cette évaluation reste présente dans le calcul de l'indicateur d'émission de gaz à effet de serre qui valorise déjà la quantité d'ENR produite sur site.

Le nouveau design du DPE prévoira quant à lui une mise en avant améliorée de la présence d'ENR sous la forme de pictogrammes.

1.2 Mise en conformité avec la future définition des logements à consommation énergétique excessive (e et f)

L'article 15 de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a habilité le gouvernement à légiférer par ordonnance pour définir et harmoniser la notion de logements à consommation énergétique excessive (passoires énergétiques) dans la réglementation. L'article d'habilitation prévoit notamment que le seuil tienne compte du climat et de l'altitude.

La présente disposition introduit les notions de zone climatique et d'altitude aux échelles de références (énergétique et carbone) afin qu'un saut de classe énergétique puisse correspondre au seuil de logement excessivement énergivore.

L'étiquetage lui-même, qui relève d'un arrêté d'application, sera revu une fois l'ordonnance adoptée.

1.3 Introduction des usages énergétiques « éclairage » et « consommation des auxiliaires » (e et f)

La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiment (DPEB) dont sont issus les DPE a été modifiée en 2018. Les modifications concernent notamment le contenu des diagnostic en énumérant précisément l'ensemble des usages énergétiques qu'ils doivent prendre en compte. Aux usages énergétiques mentionnés aux e et f de l'article R. 134-2 (chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaires) sont ainsi ajoutés ceux liés à l'éclairage et à la consommation des auxiliaires (ventilation notamment). La rédaction proposée est harmonisée avec les formulations présentes dans les textes relatifs aux réglementations thermiques (RT2012 et RT-existant).

1.4 Suppression de l'affichage dans le DPE des coûts des recommandations (g)

Cette modification clarifie la portée du DPE qui est là pour renseigner sur la performance du bien et donner des perspectives pour son amélioration vis-à-vis des audits énergétiques dont le rôle est d'établir un programme précis de travaux incluant un chiffrage.

1.5 Création de l'indicateur relatif au confort d'été (i)

Un nouvel alinéa (i) est ajouté afin de créer un indicateur lié au confort d'été. La capacité du bâtiment, notamment de manière passive, à bien réagir à un épisode de forte chaleur a une influence directe sur les consommations énergétiques, le cas échéant, nécessaires pour générer du froid. La forme et la méthodologie pour cet indicateur qualitatif figureront dans les arrêtés d'application relatifs à la méthode d'élaboration du DPE et son format.

2. Transmission d'informations dans un bâtiment collectif (Article R. 134-3)

Cette disposition était initialement restreinte aux bâtiments équipés de systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de refroidissement collectifs. Elle s'appliquait dans le seul cadre de la réalisation d'un DPE à l'échelle du bâtiment (DPE collectif issu du L. 134-4-1) mais aussi dans le cadre de DPE individuels situés dans ces bâtiments collectifs.

La proposition généralise le principe de cette transmission et étend le périmètre d'informations « collectives » susceptibles d'être transmises à un diagnostiqueur :

- Elargissement aux autres systèmes collectifs « actifs » : ventilation en particulier afin de fournir aux diagnostiqueurs des éléments permettant d'estimer les consommations associées (en raison du passage du DPE de 3 usages énergétiques à 5 usages)
- Elargissement à tout dispositif collectif, y compris passifs tels la toiture, les murs extérieurs.

Cette nouvelle rédaction permettra aux diagnostiqueur de conforter l'utilisation de données collectives en tant que données d'entrée des DPE. La disposition est désormais susceptible de concerner l'ensemble des bâtiments collectifs dans la mesure où ces données « collectives » existent.

Elle a par ailleurs vocation à inciter les gestionnaires de bâtiments collectifs à obtenir ces informations collectives afin de permettre aux propriétaires de lot :

- De réaliser des économies sur l'établissement de leur diagnostics (moins de données d'entrée à mesurer par le diagnostiqueur) ;
- Valoriser les performances de leur lot en permettant de limiter l'usage par le diagnostiqueur de données par défaut pénalisantes, dans le cas où les éléments collectifs ne sont pas connus et difficilement évaluables.

Les modifications apportées à cet article consistent enfin à supprimer les remontées d'informations précédemment nécessaires à l'établissement des DPE collectifs sur la base de factures. En effet, la méthode dite de DPE « sur facture » est supprimée dans le cadre du chantier de fiabilisation du DPE. Ces dernières dispositions sont remplacées par une information sur les modalités de répartition des frais liés à ces équipements collectifs.

3. Qualité de la personne réalisant le diagnostic (Article R. 134-4)

Il est ainsi proposé de le supprimer cet article dont la rédaction, dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation n'apporte rien de plus que le deuxième alinéa de l'article L. 134-1 : « *Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.* »

Cette suppression n'a donc aucune incidence sur la disposition en tant que telle.

4. Durée de validité des DPE (Article R. 134-4-2)

Cet article, créé par décret par décret en Conseil d'Etat est supprimé pour être remplacé par un article créé par décret simple, conformément aux dispositions législatives. Outre cette recodification, y est insérée une mesure réduisant la durée de validité des DPE réalisés avant la date d'entrée en vigueur de la pleine opposabilité.

Il est ainsi proposé d'étalonner la caducité anticipée des DPE réalisés avant cette date en fonction de leur date de réalisation. Les DPE les plus anciens (réalisés jusqu'en 2017) deviennent ainsi caduques au plus tard au 1er janvier 2023. Les DPE les plus récents (réalisés depuis le 1er janvier 2018) demeurent valable jusqu'à la fin 2024. Ce délai supplémentaire permet de donner plus de temps à la

profession des diagnostiqueurs pour absorber progressivement la suractivité liée à la caducité avancée des DPE antérieurs à la date de pleine opposabilité des DPE. Il permet également de prendre en compte les contraintes de gestionnaires de parcs immobiliers importants qui ont entamé en 2018 le renouvellement en masse de leur DPE dont la première vague arrivait à échéance à ce moment-là.

5. Réalisation d'un DPE dans un bâtiment d'habitat collectif (Article R. 134-4-3)

Trois modifications sont apportées à cet article.

5.1 Extension du périmètre

Les modalités de réalisation d'un DPE dans un bâtiment collectifs énoncées à cette article sont aujourd'hui restreintes aux seuls cas où ce DPE est obligatoire en application de l'article L. 134-4-1 (bâtiments collectifs équipés de système de chauffage ou de refroidissement collectifs à l'exception des copropriétés de plus de 50 lots antérieurs à 2001, ces dernières devant réaliser un audit).

Il est ainsi proposé d'étendre le périmètre d'application de l'article à l'ensemble des bâtiments collectifs afin de donner une base réglementaire à la réalisation de DPE collectifs volontaires (en dehors du cadre de l'obligation du L. 134-4-1).

5.2 Suppression de la disposition permettant à un DPE collectif de valoir DPE individuel pour chacun des lots

Cette disposition formalisée au dernier alinéa du II n'était pas compatible avec l'entrée en opposabilité du DPE car elle était susceptible de donner la même performance énergétique à deux logements dont les caractéristiques individuelles pouvaient fortement varier (pas de prise en compte de la situation au sein de l'immeuble, ni des améliorations potentiellement réalisée au sein du logement (isolation par l'intérieur par exemple)). Il est proposé de la supprimer.

5.3 Création de la possibilité de générer des DPE individuels « par défaut » à partir d'un DPE collectif

L'article R. 134-4-3 actuellement en vigueur ne s'applique que dans le cas de figure où un DPE à l'échelle du bâtiment est obligatoire conformément à l'article L. 134-4-1 (bâtiment collectif équipé de système de chauffage ou de refroidissement collectif, en excluant les copropriétés de plus de 50 lots construites avant 2001).

Sans modifier l'obligation législative, la nouvelle rédaction ouvre et encadre la possibilité d'établir un DPE au lot à partir du DPE réalisé à l'échelle de l'ensemble du bâtiment, quel que soit leurs systèmes, nombre de lots ou année de construction.

Le fait qu'un DPE réalisé à l'immeuble aie directement la valeur de DPE individuelle pour chacun des lots aboutissait à la possible coexistence pour un même lot de diagnostics aux valeurs différentes. Dans le cadre de la fiabilisation du DPE et de son entrée en opposabilité, cette disposition, inscrite au 5ème alinéa devait ainsi être supprimée. (cf. mesure 5.2)

Le 5ème alinéa ainsi supprimé est remplacée par le IV qui prévoit que le DPE collectif puisse générer, dans certaines conditions, un DPE individuel « par défaut » dont les résultats seront cohérents avec un DPE réalisé uniquement à l'échelle du lot ou partie de bâtiment.

6. Modification de l'article appelant les arrêtés d'application (Article R. 134-5)

Cette article est déplacé en fin de section (création d'un article R. 134-5-8) afin de couvrir l'ensemble des mesures de la section appelant un arrêté d'application. Les références aux ministères compétents sont mises à jour.

7. Mention des informations dans les annonces immobilières (Articles R. 134-5-1 à R. 134-5-4 et autres dispositions hors section)

Afin de prendre en compte les modifications qui suivent, la sous-section 2 : « mention de l'étiquette énergie » est renommée « mention des informations dans les annonces immobilières ».

7.1 Mention de l'étiquette carbone dans les annonces immobilières (Articles R. 134-5-1, R. 134-5-2 et R. 134-5-3)

Ces trois articles précisent actuellement les modalités d'affichage de l'étiquette énergie dans les annonces immobilières (dans la presse écrite, en agence immobilière et sous forme dématérialisée). Les modifications apportées. La nouvelle rédaction ajoute l'obligation de mentionner l'étiquette climat (performance selon classe d'émission de gaz à effet de serre) en plus de celle relative à la performance énergétique.

La nouvelle rédaction fusionne également les rédactions des actuels articles R. 134-5-2 et R. 134-5-3, respectivement relatifs aux annonces en agence immobilières et en ligne. Elle simplifie les notions de taille exprimées en pourcentage de la taille de l'annonce et en pixels pour les remplacer par une simple exigence de lisibilité.

7.2 Mention des dépenses théoriques

7.2.1 Dans les annonces immobilières (Article R. 134-5-3 nouveau)

Cette disposition fait suite à l'introduction à l'article L. 134-4-3 modifié par la loi relative à l'énergie et au climat (3° du I de l'article 22) de l'obligation de mentionner dans les annonces immobilières pour les biens immobiliers à usage d'habitation, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique. Il est ainsi prévu que les annonces immobilières (dans la presse écrite, en agence immobilière et sous forme dématérialisée), reprennent les éléments de coût présents dans le DPE tout en mentionnant l'année de référence utilisée pour réaliser cette estimation.

7.2.2 Dans les annonces spécifiques aux bien en copropriétés (Article R. 721-1)

Le nouvel article R. 721-1, dans le livre du code de la construction relative aux copropriétés, reprend les mêmes dispositions que le nouvel article R. 134-5-3. Il fait suite aux dispositions spécifiques intégrées par le 4° du I de l'article 22 de la loi relative à l'énergie et au climat à l'article L. 721-1 du même livre.

7.2.3 Dans les contrats-type des baux immobiliers (Décret n° 2015-587)

La même disposition relative à la mention des dépenses théoriques est introduite dans les contrats de bail type figurants dans annexes 1 et 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale. Elle fait suite à la modification de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (...) introduite par la loi relative à l'énergie et au climat (III de l'article 22).

7.3 Mention de l'interdiction des logements à consommation énergétique excessive

7.3.1 Dans les annonces immobilières (Article R. 134-5-3-1)

La disposition principale de l'article 22 (1° du I) de la loi relative à l'énergie et au climat oblige les logements à ne pas excéder, à compter de 2028 ou 2033 le seuil de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an. Une obligation de d'affichage de l'obligation est instaurée dans les annonces immobilières.

Le nouvel article R. 134-5-3-1 traduit cette obligation de mention dans les différentes typologies d'annonce (presse écrite, presse en ligne et affichage en agence immobilière).

Compte tenu de la complexité de la mention de l'obligation (exemptions, entrée en vigueur différé, dont les modalités seront précisées par un décret spécifique), un arrêté viendra préciser les mentions exactes selon les cas de figure.

7.3.2 Dans les contrats-type des baux immobiliers (Décret n° 2015-587)

La même disposition relative à la mention de l'obligation introduite par l'article 22 de la loi énergie climat est introduite dans les contrats de bail type figurants dans annexes 1 et 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

8. Observatoire des DPE et ouverture des données (Article R. 134-5-5)

L'article R. 134-5-5 modifié vise à rendre les dispositions, propres à la création de l'observatoire des diagnostics de performance énergétique, conformes à la nouvelle législation en matière d'ouverture des données parue en 2016 et intégrée dans le livre III du code des relations entre le public et l'administration, et en matière de protection des données à caractère personnel avec la publication du RGPD.

Ainsi une durée de conservation des données nominatives a été fixée à 10 ans, durée de validité du DPE par ailleurs.

La restriction de réutilisation des données pour un usage commercial a été ôtée puisqu'elle est mentionnée dans l'article L. 134-4-2.

Un diffusion plus large au public des données des DPE est prévue dans le II de l'article, pour répondre à l'obligation d'ouverture des données publiques. Les catégories de données et la profondeur de temps de l'historique publié sont désormais fixés.

L'arrêté viendra préciser les profils d'utilisateur dans l'observatoire des DPE ainsi que la liste des données ouvertes au public."

9. Fourniture au propriétaire du diagnostic sous un format de données structuré et ouvert (Article 134-5-6)

Cette modification ajoute une disposition demandant au diagnostiqueur de transmettre également au propriétaire les données du DPE sous forme numérique, dans un format de données structuré et ouvert.

Cette mesure vise à permettre au demandeur d'un DPE d'obtenir un fichier qu'il pourra réutiliser et transmettre à d'autres prestataires de services de son choix pour ainsi exploiter les données du DPE fiabilisé.

A titre d'exemple sont listés ci-dessous des services potentiels imaginables :

- Réalisation de devis pour travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- Réalisation d'audit énergétiques ;
- Import des données dans des outils (applications ?) de suivi des consommations énergétiques ;

- Transmission à un autre diagnostiqueur dans le cadre de la mise à jour du diagnostic (suite à travaux par exemple) – cela ne dispensera pas le nouveau diagnostiqueur de valider les données d'entrée mais pourrait lui épargner des actions de saisie.

10. Dispositions relative au silence vaut accord (Article R. 134-5-7)

Cet article a été créé par le Décret n°2019-873 du 21 août 2019. Ce dernier met en conformité les dispositions du code de la construction et de l'habitation avec les principes relatifs au silence vaut accord.

Le renforcement de l'opposabilité du DPE amène à ne plus rendre possible l'approbation d'autres méthodes conventionnelles que celle définie par arrêté. Le 3ème alinéa, désormais sans objet, est ainsi supprimé.

11. Entrée en vigueur

Les dispositions présentées entreront en vigueur à la date d'entrée en vigueur de l'article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette date est actuellement fixée au 1/01/2021 mais est susceptible d'évoluer en fonction des contraintes liées à la crise sanitaire. Les arrêtés d'application entreront en vigueur à la même date.

Les dispositions relatives à l'affichage dans les annonces immobilières et dans les baux des informations sur l'estimation des consommations théoriques (dispositions 7.2.1 à 7.2.3) entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2022, conformément à l'article 22 de la loi relative à l'énergie et au climat.

Les dispositions relatives à l'affichage dans les annonces immobilières et dans les baux de la situation du bien vis-à-vis de l'obligation concernant les logements excessivement énergivores (dispositions 7.3.1 et 7.3.2) entrent en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2022.

Enfin, la disposition relative à l'observatoire des DPE et à l'ouverture des données (disposition 8) entre en vigueur dès le lendemain de la publication des textes. Cette entrée en vigueur anticipée permet d'ouvrir à court terme les données du DPE pour encourager les actions en faveur de la rénovation du parc existant. Elle n'impacte pas le fonctionnement de l'actuel de l'observatoire pour ce qui est du recueil des DPE qui seront réalisés d'ici l'entrée en vigueur des autres dispositions.