



RDP UNIS DU 25 SEPTEMBRE AU 1ER OCTOBRE



SOMMAIRE

- www.bfmtv.com
- www.20minutes.fr
- Le Progrès
- www.lamarseillaise.fr
- www.lejournaldesentreprises.com
- www.agefiactifs.com
- demarchesadministratives.fr
- www.planete-batiment.com
- www.atrium-patrimoine.com
- batijournal.com

Et aussi :

- <https://1001infos.net/france/marseille-residences-secondaires-airbnb-taxe-dhabitation-comment-la-ville-tente-de-limiter-la-hausse-des-prix-de-limmobilier/>
- <https://www.msn.com/fr-fr/finance/other/ces-logements-qui-sont-concern%C3%A9s-par-les-faillites-du-nouveau-dpe/ar-AAOSjuC>
- https://fr.news.yahoo.com/marseille-r%25C3%25A9sidences-secondaires-airbnb-taxe-115735509.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cubHVxaS5mci8&guce_referrer_sig=AQAAAK2ISGdNohTVfbU7ShqinrkyXPLzP70zsu8tw0oZEzTtUwMIZCpPm1hGCLBOhGi2iwe8 YTNJzKOfzbrV6lbtxowZMuZdsvW4 CiJx7rA uQiDJkXsPleLfAbFPQ-SFUIle8K3igFx8Frcj6ZPJJQipyUz7lgrUwgh46uN9coX
-

DPE



Ces logements qui sont concernés par les failles du nouveau DPE

Vidéo: https://www.bfmtv.com/immobilier/achat-vente/ces-logements-qui-sont-concernes-par-les-failles-du-nouveau-dpe_AV-202109270281.html

Pour de nombreux diagnostiqueurs et propriétaires, les failles du nouveau diagnostic de performance énergétique ont des conséquences désastreuses.

Les professionnels du secteur avaient alerté le gouvernement sur les failles du nouveau diagnostic de performance énergétique. Pourtant, ce dernier a été appliqué du 1er juillet au 24 septembre, date à laquelle le gouvernement a demandé aux professionnels du secteur de le suspendre en urgence pour les logements construits avant 1975. Seules exceptions: lorsqu'il y a des transactions urgentes. Il aura donc fallu à peine trois mois pour que nombre de diagnostiqueurs et de propriétaires se retrouvent dans l'embarras.

Au *Parisien*, un diagnostiqueur explique ainsi craindre des contentieux avec des propriétaires qui ont reçu un DPE erroné. Il a déjà eu des retours de clients furieux. Certains l'accusent de les avoir mal informés. Le ministère du Logement a annoncé qu'un bilan complet des DPE réalisés depuis le 1er juillet 2021 allait être prochainement présenté, détaillant les anomalies constatées et précisant les mesures correctrices qui seront intégrées dans le nouveau DPE. Et ce sans frais supplémentaires pour les propriétaires qui avaient déjà engagé la réalisation de nouveaux diagnostics. Le diagnostiqueur interrogé par *Le Parisien*, lui, précise qu'il fera tout de même payer le déplacement. "Après tout, je ne suis pas responsable de cette situation", souligne-t-il.

Le 4 octobre, le ministère du Logement réunira les diagnostiqueurs, les agences immobilières et les éditeurs de logiciels afin de discuter de ce nouveau DPE et de corriger ce qui doit l'être.

Des propriétaires en colère

En attendant, certains propriétaires ont de bonnes raisons d'être en colère. Non seulement, ils ont payé entre 90 et 150 euros pour un DPE erroné, mais surtout le résultat du DPE a pu avoir des conséquences sur leur décision de vendre et le prix négocié. En effet, des propriétaires ont décidé de céder rapidement leurs biens, souvent en dessous du prix du marché, car ils seront progressivement interdits à la location dans les prochaines années, même s'il existera des exceptions. Une isolation importante par l'intérieur ferait perdre trop de mètre carré, en particulier sur les petites surfaces, et dans de nombreux cas il est impossible de toucher à l'isolation extérieure de l'immeuble. Ces propriétaires ne peuvent donc pas procéder à des travaux d'isolation et ont donc préféré vendre avec un rabais.

Pour rappel, la loi Climat prévoit l'interdiction à la location:

des logements classés G au titre du DPE à partir de 2025

des logements classés F au titre du DPE à partir de 2028

des logements classés E au titre du DPE à partir de 2034

Mais que sait-on exactement des problèmes soulevés par le nouveau DPE? Comme l'a reconnu le gouvernement, le nouveau diagnostic de performance énergétique présente des failles pour les logements construits avant 1975. "Des analyses sont en cours afin d'identifier précisément l'origine des anomalies constatées, et y apporter les corrections nécessaires", précisait dans un communiqué la Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature.

[Visualiser l'article](#)

Des écarts entre la consommation réelle et la consommation théorique

Il y aurait aussi des problèmes pour les petites surfaces allant jusqu'à 40 m², selon le diagnostiqueur interrogé par *Le Parisien*. Ce dernier explique ainsi que toutes les chambres de service qu'il a diagnostiquées depuis juillet sont passées en catégorie F ou G.

Enfin, dans un communiqué publié le 21 septembre dernier, l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) et la Fédération Interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi) pointaient déjà du doigt "une version du nouveau DPE insuffisamment testée". Les deux fédérations constataient des "écarts très importants des résultats du DPE V3 (le nouveau DPE, NDLR) par rapport à la réalité terrain et à la V2 du DPE" (l'ancien DPE).

"Le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donné, l'erreur est de plus de 30% par rapport au coût réel du kWh", jugeaient ainsi l'Unis et la Fidi.

Par ailleurs, "certains paramètres du moteur de calcul liés aux habitudes de vie des occupants ont été fortement modifiés par rapport à la version précédente" et "dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE".



ACTIONS REGIONALES

Marseille : Résidences secondaires, Airbnb, taxe d'habitation... Comment la ville tente de limiter la hausse des prix de l'immobilier

La municipalité tente d'enrayer l'offre de meublés de tourisme pour donner de l'air au marché immobilier



L'attractivité actuelle de Marseille tend le marché immobilier — *SENER YILMAZ ASLAN/SIPA*

La municipalité, qui a encadré avant l'été le nombre de meublés de tourisme par propriétaire, va voter ce jeudi une hausse de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Objectif : lutter contre les conséquences de l'attractivité, redonner de l'air au marché immobilier qui souffre d'une offre insuffisante et remplir les caisses au passage.

Les agents immobiliers ont observé un retour à la location des meublés de tourisme après la première mesure de limitation.

Les décisions municipales successives pour enrayer le phénomène Airbnb et l'immobilisation d'une partie du parc immobilier de la ville vont-elles redonner de l'air au marché Marseillais ?

« Il y a une pénurie de logement, constate Jean Berthoz, président de l'union des syndicats de l'immobilier Marseille-Provence-Corse (Unis). Dans les agences immobilières, nous avons traditionnellement un taux de rotation locative de 10 %. Là, on est à 3 % ». Conséquence, les loyers grimpent, avec une hausse moyenne en 2019-2020 de 8,36 % sur les deux pièces, et 5,68 % pour les trois pièces, selon l'étude menée par l'Unis et publiée en juin. Sur la même période, le volume des annonces disponibles a chuté de 8,15 %, ajoute l'étude.



Lutte contre les conséquences de l'attractivité

La faute à une attractivité croissante de la ville dans laquelle beaucoup de gens veulent actuellement s'installer. La faute également aux quelque 9.000 logements réservés à la location de courte durée, autant de biens qui ne sont pas le marché de la location.

En mai dernier, la municipalité a pris la décision de limiter à un seul le nombre de meublés de tourisme par propriétaire . A cela, s'ajoute la délibération de ce jeudi qui majore la taxe d'habitation de 60% sur les résidences secondaires . « Nous visons les gens qui agissent en professionnel sans statut et œuvre sur différentes plateformes pour contourner la limite de nuitées (soit 120 annuelles) », explique Laurent Lhadit, adjoint à l'économie et au tourisme. « L'idée est de lutter contre les conséquences de l'attractivité et les gens qui ont basé leur économie sur les locations de courtes de durée, pas contre l'attractivité elle-même », poursuit l'élu.

Une hausse de 30 % de biens à louer meublées pour une longue durée

Avec déjà quelques fruits récoltés. « Nous avons repéré en juin une hausse de 30 % de biens à louer meublées pour une longue durée. Ce qui signifie que des logements auparavant Airbnb, commencent à revenir en location », observe Jean Berthoz. Mais pas de quoi satisfaire la demande croissante sur l'immobilier marseillais, où « les installations stagnent par manque d'offre ».

Cette hausse de la taxe d'habitation est-elle de nature à remettre des biens sur le marché de la location ? « Les autres villes qui l'ont fait avant nous ont eu des retours positifs », avance Laurent Lhadit, qui ne cache pas l'objectif double de cette mesure. Cette hausse de la taxe d'habitation va « concourir à tenter de retrouver des finances saines », ajoute l'adjoint à l'économie. « La taxe d'habitation est déjà très élevée à Marseille, et ils n'ont pas beaucoup de leviers pour trouver de l'argent », comprend Jean Berthoz.



Loi Climat et Résilience : l'Unis Lyon Rhône accompagne les propriétaires-bailleurs

Lors de l'assemblée générale de l'Union nationale des syndicats de l'immobilier qui se tenait le 14 septembre, sa présidente Danielle Dubrac et son président Lyon-Rhône Patrick Lozano, ont rappelé leur rôle de conseiller et d'accompagnateur des propriétaires-bailleurs pour qu'ils réussissent leur rénovation de leur parc immobilier dans le cadre de la loi Climat et Résilience.



Marseille veut à nouveau réguler la location touristique

Vendredi en conseil municipal, la Ville va majorer de 20 à 60% la taxe d'habitation pour les résidences secondaires. Avec l'objectif d'endiguer les meublés de tourisme et privilégier l'habitat principal.

En mai dernier, la municipalité avait instauré « une délibération Airbnb », selon les termes de Joël Canicave, adjoint chargé des Finances. Une mesure qui visait à n'autoriser la location touristique que d'une seule résidence secondaire par propriétaire, contre cinq actuellement. Avec la volonté de réguler un marché immobilier en hausse (+7%) et souffrant d'un faible taux de rotation, la Ville va voter, vendredi en conseil municipal, une surtaxe sur les résidences secondaires.

De 20% actuellement, la majoration de la taxe d'habitation va passer à 60%. Car si cette taxe sur les résidences principales sera totalement supprimée en 2023, celle sur les habitations secondaires a bien été maintenue et reste acquittée par les propriétaires. « Les communes de plus de 50 000 habitants et présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements peuvent instituer une majoration de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires », indique le rapport, qui en livre l'objectif : « Inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale, dans des zones caractérisées par des difficultés marquées d'accès au logement. »

« Il n'y a rien d'extraordinaire et propre à Marseille. La totalité des grandes villes ont mis en place ce dispositif », précise Joël Canicave. « Il y a des quartiers où on ne trouve plus de logement », souligne celui qui préside le groupe de la majorité municipale du Printemps marseillais. « Face aux tensions persistantes du marché locatif, la Ville de Marseille, à l'instar d'autres grandes villes comme Paris, Lyon, Montpellier, Nice ou Bordeaux, souhaite affirmer sa volonté d'agir durablement contre la sous-occupation de certains logements », expose le rapport. En creux, la municipalité vise les logements meublés uniquement destinés à la location touristique de courte durée. Selon la Ville, entre 9 000 et 10 000 biens saisonniers sont proposés sur les plateformes dédiées, type Airbnb.

Sans se fixer d'objectif précis, Joël Canicave note que cette mesure a eu un effet dans la capitale. « À Paris, 5% du logement secondaire est revenu dans le réseau principal après l'instauration de cette surtaxe. » Une manière pour la municipalité de renflouer aussi un peu ses caisses. « On ne cherche pas à gagner de l'argent. L'idéal serait même que ça rapporte zéro. Cela voudrait dire que tous les propriétaires ont remis à la location longue durée ou à la vente leur logement », assure l'adjoint aux Finances, qui ne boudera pas « quelques recettes fiscales supplémentaires ». Selon l'Union des syndicats de l'immobilier Marseille-Provence-Corse, cité par 20 Minutes, les biens meublés de location longue durée ont grimpé de 30% depuis mai.

Oril-Uhd3i8IBANqCxt2Uj_rvw9gSXIG8AIMY0mEmVejlQWff_sDHyTDf462evrVtEukbthjx3NeZuuPgwz3wZGQ8

www.lamarseillaise.fr
Pays : France
Dynamisme : 24



[Visualiser l'article](#)



À Marseille, la hausse de la fréquentation touristique (+11% entre mai et juillet 2021 par rapport à 2019) attire des investisseurs locatifs de courte durée. PHOTO f.c..

Ortl-Uhd3n8IBANqCxt2Uj_rrw9gSXIG8AIMYT0mEmVejlQWff_sDHyTDf462evrVeuKbthjx3NeZuuFgwrz3wZGG05



Nicolas Rastit, nouveau président de l'Unis Marseille Provence Corse

L'Union des syndicats de l'immobilier, Unis, Marseille Provence Corse a désormais un nouveau président : Nicolas Rastit, président depuis janvier 2013 du groupe Siga / Garden & City. Il succède à ce poste à Jean Berthoz. Âgé de 37 ans, marié et père de 7 enfants, ce diplômé de la Faculté de Lyon III en droit privé et sciences politiques a un attachement tout particulier pour l'UNIS, étant le 3 e membre de sa famille à prendre la présidence de l'UNIS MPC après Jean-Pierre Preyre, son oncle, et Jean Preyre, son grand-père (respectivement de 2013 à 2015 et de 1980 à 1983).

Article avec accès abonnés: <http://www.lejournaldesentreprises.com/region-sud/breve/nicolas-rastit-nouveau-president-de-lunis-marseille-provence-corse-1622409>

DPE

Suspension du nouveau DPE pour les logements construits avant 1975

Le gouvernement a pris cette mesure en urgence suite à de nombreuses remontées terrain faisant état d'anomalies.



Il n'aura pas fallu longtemps pour que le gouvernement revoie sa copie. Depuis vendredi dernier, le ministère du Logement recommande aux diagnostiqueurs de suspendre l'édition des nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) pour les logements construits avant 1975. Pour rappel, la nouvelle mouture n'était entrée en vigueur que le 1^{er} juillet de cette année.

Les causes de cette suspension : de nombreuses anomalies détectées dans les rapports finaux, qui font exploser le nombre de passoires thermiques. Cela faisait plusieurs semaines que les professionnels alertaient le gouvernement sur ce sujet, notamment l'**Union des syndicats immobilier** (Unis) et la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi). « *Le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité, écrivaient les deux associations dans une note commune début septembre. En électricité, pour un nombre de Kilowatt-heure donné, l'erreur est de plus de 30% par rapport au coût réel du Kilowatt-heure* ».

Les anomalies concernent principalement les immeubles construits avant 1975. « *Pour ces bâtiments, on n'avait pas de données techniques quant aux déperditions thermiques ou la circulation de l'air, puisque la majorité des DPE étaient réalisés sur facture. Et maintenant qu'on les intègre dans la méthode*

[Visualiser l'article](#)

conventionnelle, ça pose problème », a précisé Thierry Marchand, le président de la chambre des diagnostiqueurs de la Fnaim, auprès de Capital.

Le ministère du Logement a indiqué mener des investigations et a donné rendez-vous à la profession lundi 4 octobre. Il réunira diagnostiqueurs, agences immobilières et éditeurs de logiciels pour faire un bilan complet du nouveau DPE.

« *Cette consigne du ministère n'exonère pas le propriétaire / bailleur de son obligation de produire un DPE, qui doit être établi depuis le 1er juillet en V3*, précise la Fidi. *Mais il faudra vraisemblablement le rééditer après correction du logiciel* ». Le ministère du Logement a garanti que ses corrections ne seront pas aux frais des ménages. Les diagnostiqueurs peuvent également continuer à éditer le nouveau DPE dans les cas rendus nécessaires pour assurer les transactions ou locations immobilières urgentes.



Nouveau DPE : l'exécutif va présenter des mesures correctrices

Instauré depuis le 1er juillet 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements fait exploser le nombre d'habitations très énergivores. Pour cette raison, l'exécutif va apporter des mesures correctrices.

Le 17 septembre dernier, l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière), la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) et l'association Plurience tiraient la sonnette d'alarme, dans un communiqué commun. « **Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de location de son logement d'ici 2034** », estime Christophe Demerson, le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.



Le nouveau DPE mis en place depuis le 1er juillet

Car depuis le 1er juillet 2021, un nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE) est entré en vigueur. Pour rappel, cette évaluation, réalisée par un professionnel certifié, permet de connaître la **performance énergétique du logement** et doit apparaître sur l'acte de vente, le contrat de bail, ainsi que sur les annonces immobilières.

[Visualiser l'article](#)

Ainsi, selon le ministère du Logement, cette refonte devait permettre au DPE d'être **plus fiable et plus lisible**. Concrètement, en plus d'un état des lieux de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, ce nouveau DPE doit notamment porter des recommandations de travaux de rénovation à effectuer.

Le nombre de logements F et G en « *train de doubler* »

Cependant, selon la [FNAIM](#), l'association Plurience et l'UNPI, « *40 % des logements* » changent de classement avec ce nouveau diagnostic. Pourtant, « *les calculs théoriques prévoyaient qu'il n'y aurait pas plus de logements très énergivores. Ce n'est pas du tout ce que nous constatons sur le terrain* », indique Jean-Marc Torrollion, le président de la [FNAIM](#). Selon lui, « **le nombre de logements F et G** », qui seront interdits à la location respectivement dès le 1er janvier 2028 et dès le 1er janvier 2025, « **est en train de doubler** ».

Dans leur communiqué, ces [professionnels](#) estiment qu'en « *l'état des textes (...) nous avons sept ans pour rénover la moitié du parc locatif privé* ».

De leur côté, l'[Union des syndicats de l'immobilier \(UNIS\)](#), et la Fédération interprofessionnelle du diagnostic [immobilier \(FIDI\)](#) ont également dressé un « *constat d'insatisfaction* » concernant ce nouveau DPE. Selon leur communiqué publié le 21 septembre, « *le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité* ». Ainsi, « **en électricité, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh** ».

De même, « *les nouveaux paramètres du moteur de calcul liés aux habitudes de vie des occupants (...) dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE.* » L'[UNIS](#) et la FIDI demandent donc aux pouvoirs publics de revenir « *sur certains choix* » ou s'ils ne le souhaitent pas d'expliquer « *clairement aux [professionnels de l'immobilier](#) les paramètres retenus et les raisons de leurs choix* ».

Une réunion prévue le 4 octobre pour apporter des mesures correctrices

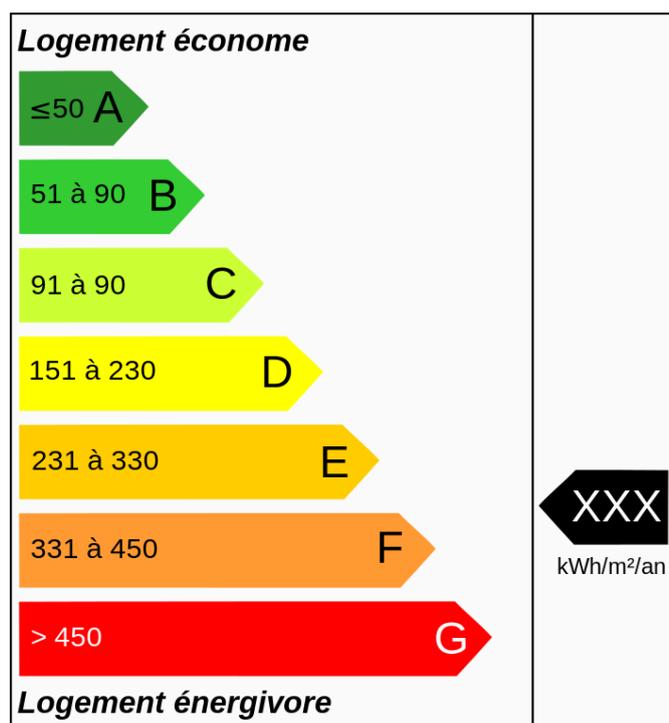
À la suite de ces constats alarmants, le ministère du Logement a indiqué que des analyses étaient en cours « *afin d'identifier précisément l'origine de ces anomalies constatées* » et d'y « *apporter les corrections nécessaires* ».

Toutefois, en attendant « *les résultats de ces investigations* », le ministère recommande aux [professionnels](#) de « **suspendre l'édition des diagnostics de performance énergétique pour les logements datant d'avant 1975** », sauf en cas de « *transactions urgentes* ».

Puis, ce lundi 4 octobre, le ministère du Logement réunira les éditeurs de logiciels, les diagnostiqueurs ainsi que les agences immobilières pour présenter un bilan complet des Diagnostics de performance énergétique réalisés depuis le 1er juillet et pour préciser les mesures correctrices sur les anomalies constatées. Le ministère assure qu'« **aucun frais supplémentaire** » ne sera versé par les propriétaires [immobiliers](#).



Du rififi avec le nouveau DPE



Lancé le 1er juillet 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique devait être l'outil par excellence de la rénovation énergétique. Sa vocation était d'une part, livrer un état des lieux fiable de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers et d'autre part, porter des recommandations de travaux pour effectivement redresser la performance et améliorer le classement des logements.

Les retours d'expérience laissent entrevoir une dégradation des classements énergétiques du parc de logements français. « Nous avons anticipé que 40 % des logements changeraient de classement avec le nouveau DPE. Mais les calculs théoriques prévoyaient qu'il n'y aurait pas plus de logements très énergivores. Ce n'est pas du tout ce que nous constatons sur le terrain. » s'alarme Jean-Marc TORROLLION, Président de la Fédération nationale de l'Immobilier. « Le nombre de logements F et G, impactés les premiers par les obligations issues de la loi Climat et résilience, est en train de doubler. ». L'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience rappellent ensemble que leurs alertes n'aient pas été entendues lors de l'examen de la Loi Climat. Voter le calendrier sans connaître la réalité du parc, c'était jouer avec le logement des Français. « La Loi a été votée : elle lance un compte à rebours inéluctable, qui impacte directement tous les Français locataires. Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de location de son logement d'ici 2034 ! » observe Christophe DEMERSON, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Du côté des diagnostiqueurs, la sonnette d'alarme avait, aussi, été tirée. Forts des nombreuses remontées de leurs adhérents depuis le 1er juillet, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI) ont dressé un constat identique d'insatisfaction. La FIDI

[Visualiser l'article](#)

a pu dénombrer et expliquer concrètement les éléments conduisant aux écarts très importants des résultats du nouveau DPE par rapport à la réalité terrain et à la version précédente. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange récent avec la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages, ministère de la Transition écologique et solidaire (DHUP).

Deux causes sont probables. Le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donné, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh. Certains paramètres du moteur de calcul liés aux habitudes de vie des occupants ont été fortement modifiés par rapport à la version précédente. Ils ne correspondent peut-être pas à la réalité du terrain. Ces nouveaux paramètres dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE. En outre, des thermiciens ont relevé des problèmes concrets, qui dégradent significativement la note. En plus des changements sur la ventilation par ouverture de fenêtre, il semble qu'il y ait un problème sur le calcul des débits d'infiltration qui donne des déperditions quasi 10 fois plus importantes que la version précédente. Le calcul des consommations des auxiliaires de bouclage pour un appartement en immeuble collectif semble incohérent (les pompes consomment quasi autant que le total ECS).

En faisant un comparatif entre la V2 et la V3 avec les mêmes déperditions (enveloppe identique), on obtient beaucoup plus de consommation. Pour l'estimation du confort d'été, si la fenêtre des toilettes ne comporte pas de volet, l'estimation est dégradée quels que soient les autres paramètres.

Après avoir entendu l'ensemble des remarques, le ministère du Logement vint de demander aux diagnostiqueurs de suspendre la réalisation du DPE pour les biens construits avant 1975. Seuls les DPE réglementaires vont être produits pour ne pas stopper les ventes et mises en location urgentes de biens d'avant 1975. Cette consigne du ministère n'exonère pas le propriétaire / bailleur de son obligation de produire un DPE, qui doit être établi depuis le 1er juillet en V3. Mais il faudra vraisemblablement le rééditer après correction du logiciel. Les diagnostiqueurs peuvent continuer à aller collecter des données pour éviter un effet « bouchon » dans quelques semaines, mais ils doivent attendre une V3 corrigée pour effectuer les calculs et fournir le rapport. Il faut se préparer à rééditer les DPE V3 réalisés depuis le 1er juillet après correction des logiciels, dans l'esprit de service qui caractérise les diagnostiqueurs. Les modalités pratiques de cette réédition sont en cours de négociation avec le ministère.



Du rififi avec le nouveau DPE

Lancé le 1er juillet 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique devait être l'outil par excellence de la rénovation énergétique. Sa vocation était d'une part, livrer un état des lieux fiable de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers et d'autre part, porter des recommandations de travaux pour effectivement redresser la performance et améliorer le classement des logements.

Les retours d'expérience laissent entrevoir une dégradation des classements énergétiques du parc de logements français. « Nous avons anticipé que 40 % des logements changeraient de classement avec le nouveau DPE. Mais les calculs théoriques prévoyaient qu'il n'y aurait pas plus de logements très énergivores. Ce n'est pas du tout ce que nous constatons sur le terrain. » s'alarme Jean-Marc TORROLLION, Président de la Fédération nationale de l'Immobilier. « Le nombre de logements F et G, impactés les premiers par les obligations issues de la loi Climat et résilience, est en train de doubler. ». L'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience rappellent ensemble que leurs alertes n'aient pas été entendues lors de l'examen de la Loi Climat. Voter le calendrier sans connaître la réalité du parc, c'était jouer avec le logement des Français. « La Loi a été votée : elle lance un compte à rebours inéluctable, qui impacte directement tous les Français locataires. Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de location de son logement d'ici 2034 ! » observe Christophe DEMERSON, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Du côté des diagnostiqueurs, la sonnette d'alarme avait, aussi, été tirée. Forts des nombreuses remontées de leurs adhérents depuis le 1er juillet, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI) ont dressé un constat identique d'insatisfaction. La FIDI a pu dénombrer et expliquer concrètement les éléments conduisant aux écarts très importants des résultats du nouveau DPE par rapport à la réalité terrain et à la version précédente. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange récent avec la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages, ministère de la Transition écologique et solidaire (DHUP).

Deux causes sont probables. Le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donné, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh. Certains paramètres du moteur de calcul liés aux habitudes de vie des occupants ont été fortement modifiés par rapport à la version précédente. Ils ne correspondent peut-être pas à la réalité du terrain. Ces nouveaux paramètres dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE. En outre, des thermiciens ont relevé des problèmes concrets, qui dégradent significativement la note. En plus des changements sur la ventilation par ouverture de fenêtre, il semble qu'il y ait un problème sur le calcul des débits d'infiltration qui donne des déperditions quasi 10 fois plus importantes que la version précédente. Le calcul des consommations des auxiliaires de bouclage pour un appartement en immeuble collectif semble incohérent (les pompes consomment quasi autant que le total ECS).

En faisant un comparatif entre la V2 et la V3 avec les mêmes déperditions (enveloppe identique), on obtient beaucoup plus de consommation. Pour l'estimation du confort d'été, si la fenêtre des toilettes ne comporte pas de volet, l'estimation est dégradée quels que soient les autres paramètres.

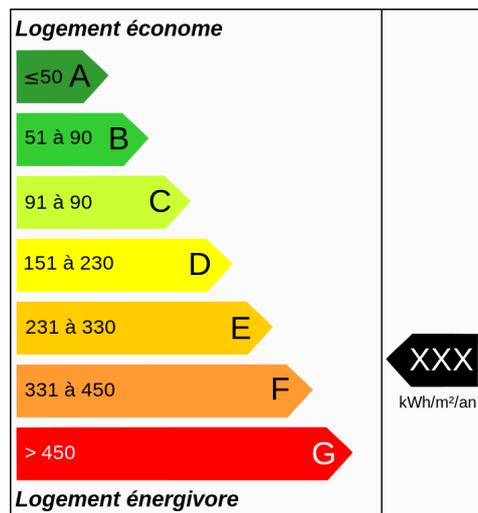
Après avoir entendu l'ensemble des remarques, le ministère du Logement vint de demander aux diagnostiqueurs de suspendre la réalisation du DPE pour les biens construits avant 1975. Seuls les DPE réglementaires vont être produits pour ne pas stopper les ventes et mises en location urgentes de biens d'avant 1975. Cette consigne du ministère n'exonère pas le propriétaire / bailleur de son obligation de produire



[Visualiser l'article](#)

un DPE, qui doit être établi depuis le 1er juillet en V3. Mais il faudra vraisemblablement le rééditer après correction du logiciel. Les diagnostiqueurs peuvent continuer à aller collecter des données pour éviter un effet « bouchon » dans quelques semaines, mais ils doivent attendre une V3 corrigée pour effectuer les calculs et fournir le rapport. Il faut se préparer à rééditer les DPE V3 réalisés depuis le 1er juillet après correction des logiciels, dans l'esprit de service qui caractérise les diagnostiqueurs. Les modalités pratiques de cette réédition sont en cours de négociation avec le ministère.

Du rififi avec le nouveau DPE



Lancé le 1er juillet 2021, le nouveau diagnostic de performance énergétique devait être l'outil par excellence de la rénovation énergétique. Sa vocation était d'une part, livrer un état des lieux fiable de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers et d'autre part, porter des recommandations de travaux pour effectivement redresser la performance et améliorer le classement des logements.

Les retours d'expérience laissent entrevoir une dégradation des classements énergétiques du parc de logements français. « Nous avons anticipé que 40 % des logements changeraient de classement avec le nouveau DPE. Mais les calculs théoriques prévoient qu'il n'y aurait pas plus de logements très énergivores. Ce n'est pas du tout ce que nous constatons sur le terrain. » s'alarme Jean-Marc TORROLLION, Président de la Fédération nationale de l'Immobilier. « Le nombre de logements F et G, impactés les premiers par les obligations issues de la loi Climat et résilience, est en train de doubler. ». L'UNPI, la FNAIM et l'association Plurience rappellent ensemble que leurs alertes n'aient pas été entendues lors de l'examen de la Loi Climat. Voter le calendrier sans connaître la réalité du parc, c'était jouer avec le logement des Français. « La Loi a été votée : elle lance un compte à rebours inéluctable, qui impacte directement tous les Français locataires. Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de location de son logement d'ici 2034 ! » observe Christophe DEMERSON, Président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Du côté des diagnostiqueurs, la sonnette d'alarme avait, aussi, été tirée. Forts des nombreuses remontées de leurs adhérents depuis le 1er juillet, l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI) ont dressé un constat identique d'insatisfaction. La FIDI a pu dénombrer et expliquer concrètement les éléments conduisant aux écarts très importants des résultats du nouveau DPE par rapport à la réalité terrain et à la version précédente. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange récent avec la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages, ministère de la Transition écologique et solidaire (DHUP).

[Visualiser l'article](#)

Deux causes sont probables. Le calcul du coût des consommations, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donné, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh. Certains paramètres du moteur de calcul liés aux habitudes de vie des occupants ont été fortement modifiés par rapport à la version précédente. Ils ne correspondent peut-être pas à la réalité du terrain. Ces nouveaux paramètres dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE. En outre, des thermiciens ont relevé des problèmes concrets, qui dégradent significativement la note. En plus des changements sur la ventilation par ouverture de fenêtre, il semble qu'il y ait un problème sur le calcul des débits d'infiltration qui donne des déperditions quasi 10 fois plus importantes que la version précédente. Le calcul des consommations des auxiliaires de bouclage pour un appartement en immeuble collectif semble incohérent (les pompes consomment quasi autant que le total ECS).

En faisant un comparatif entre la V2 et la V3 avec les mêmes déperditions (enveloppe identique), on obtient beaucoup plus de consommation. Pour l'estimation du confort d'été, si la fenêtre des toilettes ne comporte pas de volet, l'estimation est dégradée quels que soient les autres paramètres.

Après avoir entendu l'ensemble des remarques, le ministère du Logement vint de demander aux diagnostiqueurs de suspendre la réalisation du DPE pour les biens construits avant 1975. Seuls les DPE réglementaires vont être produits pour ne pas stopper les ventes et mises en location urgentes de biens d'avant 1975. Cette consigne du ministère n'exonère pas le propriétaire / bailleur de son obligation de produire un DPE, qui doit être établi depuis le 1er juillet en V3. Mais il faudra vraisemblablement le rééditer après correction du logiciel. Les diagnostiqueurs peuvent continuer à aller collecter des données pour éviter un effet « bouchon » dans quelques semaines, mais ils doivent attendre une V3 corrigée pour effectuer les calculs et fournir le rapport. Il faut se préparer à rééditer les DPE V3 réalisés depuis le 1er juillet après correction des logiciels, dans l'esprit de service qui caractérise les diagnostiqueurs. Les modalités pratiques de cette réédition sont en cours de négociation avec le ministère.

Étiquettes : DPE