



REVUE DE PRESSE UNIS DU 30 OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE

SOMMAIRE

- Le Particulier Immobilier
- Journal du Batiment et des TP
- Immo Hebdo
- Charente Libre
- Sud Ouest
- www.planet.fr

DPE



OCCUPER

Faites le tri dans les diagnostics énergétiques

Vous connaissez le diagnostic de performance énergétique (DPE). Mais avez-vous entendu parler du DPE collectif ? Et de l'audit énergétique ? Voici le détail de vos nouvelles obligations.

PAR **EMMANUEL SALBAYRE**

C'était la saga de la rentrée : trois mois seulement après son lancement en grande pompe, début juillet, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a dû être partiellement suspendu et retouché en urgence, afin de corriger une série d'anomalies dans sa méthode de calcul. Alerté à la fin du mois d'août par les représentants des professions immobilières et des diagnostiqueurs, le ministère de l'Écologie a publié un arrêté modificatif⁽¹⁾, entré en vigueur le 1^{er} novembre. L'objectif : corriger au plus vite les quatre facteurs d'erreur ainsi relevés (voir p. 6). Lors d'une présentation à la



presse, le 4 octobre, Emmanuelle Wargon, la ministre en charge du Logement, s'est félicitée d'avoir su réagir « vite ». Suffisamment, espérait-elle, pour « ne pas laisser s'installer une défiance vis-à-vis [du] système DPE ».

UN DPE, DES DIAGNOSTICS

S'il y avait urgence à agir, ce n'est pas seulement à cause des 50 000 à 80 000 logements qui auraient pu être déclassés du fait de ces anomalies, désormais corrigées. C'est également parce que le DPE, dont Emmanuelle Wargon a rappelé le rôle de « pivot de [la] politique de rénovation énergétique », sert de matrice à



Famille du média : Médias spécialisés
grand public

Périodicité : Mensuelle

Audience : 600000

Sujet du média : Maison-Décoration



Edition : Novembre 2021

Journalistes : EMMANUEL

SALBAYRE

Nombre de mots : 1395

Valeur Média : 31500€

divers diagnostics et audits qui s'imposent bientôt aux propriétaires, notamment à ceux vivant en copropriété (voir planche pp. 36 et 37).

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE, UN DPE PLUS PRÉCIS

Le premier de ces outils est l'audit énergétique. Jusqu'à présent obligatoire dans les immeubles de plus de 50 lots construits avant 2001 et équipés d'un système collectif de chauffage ou de refroidissement (2), il devient facultatif en copropriété. Mais il s'imposera, dès 2022, aux vendeurs de maisons individuelles (ou d'immeubles en mono-propriété) énergivores.

Complément du DPE, dont il va désormais partager la méthodologie, il vise à fournir des propositions de travaux plus précises que celles esquissées dans le DPE, afin de sortir un logement de l'état de passoire énergétique – en passant d'une classe F ou G à une classe E, au minimum –, voire d'atteindre directement la classe B. « Les recommandations contenues dans le DPE, plutôt sommaires, sont là pour montrer aux propriétaires et à leurs acheteurs que la performance énergétique du bien vendu doit, et peut être améliorée, explique Stéphane Prouzeau, vice-président de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi). Le point fort de l'audit énergétique, c'est qu'il proposera des pistes plus fines et plus précises, tant en termes de recommandations techniques que d'aides financières. » Le contenu exact de cet outil reste à préciser par arrêté. Mais on sait d'ores et déjà qu'il devra donner « des ordres de grandeur des coûts associés [aux] travaux » préconisés ; et que ce coût ne devra pas être « disproportionné par rapport à la valeur du bien ». L'audit devra également lister les aides publiques existan-

DES DEVIS QU'IL FAUT POUVOIR COMPARER

Dans les immeubles en copropriété, un point commence à inquiéter les syndics, qui ne devrait pas laisser les conseillers syndicaux indifférents : comment, une fois le plan pluriannuel de travaux élaboré, organiser la mise en concurrence de prestataires appartenant à des corps d'état différents, n'intervenant ni sur les mêmes périmètres ni dans le même temps ? Et pas toujours disposés à fournir des devis qu'ils savent trop chers pour des copropriétaires plutôt moins-disants ? « Certains immeubles vont nécessiter des chantiers ambitieux, avec des travaux dans chacun des principaux postes de rénovation énergétique », voire des travaux

de structure, explique Gérard Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Les syndics vont devoir solliciter des devis auprès d'acteurs intégrés, capables d'intervenir sur plusieurs postes, mais aussi de petites entreprises très spécialisées. Il faudrait envisager dès le diagnostic des propositions groupées. » Le but étant d'éviter que le choix se porte sur les offres les moins chères, au détriment d'une qualité d'ensemble. Ces devis devront être présentés de manière claire, afin que la comparaison soit possible.

* Isolation des murs, des planchers bas, de la toiture ; remplacement des menuiseries extérieures ; ventilation ; production de chauffage et d'eau chaude sanitaire : art. L111-1, 17° bis, b) du CCH

tes et mentionner, « à titre indicatif », « l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie » (3).

DEUX DPE POUR LE PRIX D'UN ?

Le DPE existe aussi dans une version collective, réalisée à l'échelle de l'immeuble, et non plus du seul logement. Prescrit depuis 2012 pour les bâtiments dotés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement non-soumis à l'obligation d'audit (4), il sera progressivement étendu, à compter de 2024, à tous ceux construits avant 2013 (voir p. 37). Lui aussi a vu sa méthode revue en profondeur (5). À ce jour, aucun DPE collectif nouvelle mouture n'a encore été réalisé : le ministère souhaite mener des « tests

RÉFÉRENCES

(1) Arrêté du 8.10.21, JO du 14. (2) Art. L134-4-1, al. 2 et 3 du CCH, abrogé. (3) Art. L126-28-1 du CCH. (4) Art. L134-4-1, al. 1 du CCH, abrogé. (5) Arrêté du 31.3.21, JO du 13.4, voir notamment la partie « DPE dans le collectif », en annexe. (6) Art. R126-20, I, al. 2 du CCH.





in situ » – probablement dans le parc social dans un premier temps – avant le déploiement de l'outil; ce qui semble envisageable d'ici à la fin 2021. Mais d'autres questions restent en suspens, qui concernent les propriétaires de logements en copropriété. À commencer par l'articulation entre les DPE collectif et individuel: la loi prévoit en effet que, quand un DPE sera réalisé pour un immeuble, il permettra d'établir des DPE « pour chacun des logements ou lots le constituant »⁽⁶⁾. Autrement dit, le DPE collectif pourrait tenir lieu de DPE individuel, au choix des copropriétaires. Les modalités de cette correspondance, qui devraient varier selon les typologies d'immeubles, seront précisées par arrêté. Sous réserve du contenu de celui-ci, Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) estime que « cette possibilité devrait être intéressante dans les immeubles équipés d'un système de chauffage collectif ou qui ont déjà réalisé des travaux collectifs de rénovation. Pour les autres, le DPE collectif ne sera pas forcément meilleur que ceux des logements. Leurs propriétaires ne pourront

Le DPE collectif pourrait tenir lieu de DPE individuel, au choix des copropriétaires

donc vraisemblablement pas faire l'économie d'un DPE individuel, quitte à arbitrer entre celui des deux qui attribuera la meilleure note à leur bien. » Il est probable que les syndicats, quand ils solliciteront un devis pour un DPE collectif, demanderont aux diagnostiqueurs leur tarif pour la réalisation concomitante de DPE individuels.

L'ÉNERGIE... MAIS PAS SEULEMENT

Autre question : l'articulation entre l'obligation de posséder un DPE collectif, effective au 1^{er} janvier 2024, et celle d'établir un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT), qui s'imposera dès 2023. Ce projet de PPT doit en effet contenir l'estimation du niveau de performance énergétique que les travaux préconisés permettraient d'atteindre, ce qui est le but du DPE collectif... lequel ne sera obligatoire qu'un an plus tard. Face à ce hiatus, l'Unis, qui fédère les représentants des syndicats, recommande à ses adhérents d'inciter les copropriétaires à réaliser des DPE collectifs au plus vite, afin de les voter lors de la même AG que le PPT. Mais cela pourrait ne pas être suffisant, car le PPT doit aussi contenir une analyse du bâti. « Il faudra, a minima, un diagnostic technique structurel du bâti, en plus du DPE », explique Thierry Marchand, président de la Chambre des diagnostiqueurs de la Fnaim. Les plus impliqués des syndicats de copropriétaires opteront sans doute pour un diagnostic technique global (DTG), plus complet, mais aussi plus cher. ■

L'AVIS DE L'EXPERT

« Les nouvelles obligations visent plus ou moins juste »

Imposer un audit énergétique à l'occasion de la vente d'une maison individuelle vise juste : c'est à ce moment-là que le gros des rénovations a lieu. En revanche, en copropriété, l'obligation d'un DPE dans le cadre du plan pluriannuel de travaux (PPT) semble insuffisante. Les copropriétaires devront s'assurer que leur PPT contient des scénarios de travaux cohérents à réaliser conjointement, pas une vague liste d'interventions. Et qu'il ne se limite pas à des prévisions de coûts : il doit fournir des solutions de financement (subvention, prêt), faute de quoi il manquera d'ambition.



RAPHAËL CLAUSTRÉ, directeur général du bureau d'études Île-de-France Énergies





Famille du média : **Médias professionnels**

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **N.C.**

Sujet du média : **BTP-Architecture**



Edition : **04 novembre 2021**

P.39

Journalistes :

Nombre de mots : **628**

Valeur Média : **1275€**

Les acteurs

DIAGNOSTICS ÉNERGÉTIQUES « L'orientation de ce nouveau DPE est bonne, mais il y a des problèmes de mise en œuvre »

Une nouvelle version du DPE a été éditée le 1^{er} juillet, avec un mode de calcul de la consommation énergétique plus juste. Problème : nombre des logements construits avant 1975 se sont retrouvés rétrogradés et classés F ou G, obtenant ainsi le statut peu enviable de « passoire thermique ». Olivier Colcombet, président de Digit RE group et de Drimki, entreprise spécialisée dans l'estimation immobilière, et membre d'Unis, syndicat immobilier, revient sur les tenants et les aboutissants de ce nouveau DPE.



Olivier Colcombet

Quels sont les principaux changements de ce nouveau DPE (diagnostic de performance énergétique) par rapport à la version précédente ?

Dans le nouveau DPE, on calcule la consommation énergétique d'un logement à partir de ses caractéristiques techniques, la nature du bâti, et non plus en se basant sur les factures. C'est une avancée car les factures pouvaient être faussées par une occupation du logement occasionnelle ou l'utilisation d'un chauffage d'appoint. On ne peut plus prétendre, par exemple, que l'on ne possède pas les factures ! De plus, il n'est plus seulement informatif, mais opposable. Ce qui signifie que la responsabilité du diagnostiqueur ou du propriétaire peut être engagée.

Ce DPE semble donc plus juste. Pourtant, il pose problème pour les logements anciens. Comment l'expliquer ?

Au 1^{er} octobre, 384 000 DPE avaient été réalisés avec le nouveau mode de calcul. 80 000 d'entre eux posaient problème. Les logements concernés changeaient de classe sans raison objective. Parfois, on ne peut même pas définir la nature du bien, ce qui pénalise au niveau de la note.

On a constaté un écart entre l'ancien et le nouveau DPE pour 55 % des bâtiments construits avant 1948, 37 % pour ceux construits entre 1948 et 1974 et 15 % pour les bâtiments construits après 1974. Il faut dire que, avant le choc pétrolier du début des années 70, on ne faisait pas vraiment d'effort d'isolation.

On compte aujourd'hui, en France, 17 % de passoires thermiques (soit 4,8 millions de logements).

Quelles rectifications ont été mises en œuvre pour pallier ce problème ?

Le 24 septembre, le nouveau DPE a été suspendu pour les logements datant d'avant 1975. Pour les 80 000 logements concernés, de nouveaux DPE pourront être réalisés aux frais de l'Etat. Jusqu'au 1^{er} novembre, s'est ouverte une période de transition, un moratoire. Je pense qu'il faut revoir l'algorithme, les critères qui définissent les caractéristiques du bien. L'orientation de ce nouveau DPE est bonne, mais il y a des problèmes de mise en œuvre. L'Etat est allé trop vite et aurait dû passer par une phase de test.

Quelles sont les conséquences pour les propriétaires d'un tel déclassement ?

Les propriétaires des logements anciens sont souvent des personnes âgées, pour qui la location de ces biens constitue un complément de retraite. C'est le fruit de leur épargne. Or, les passoires thermiques seront bientôt interdites à la location. L'échéance est de 2023 pour les logements classés G, 2025 pour ceux classés F et 2028 pour ceux classés E. Résultat : nous allons avoir une raréfaction des biens à la location et une hausse des taxes sur les biens inoccupés. La valeur des biens classés F et G va baisser alors que celle des biens classés de A à D va augmenter. Ce qui pose problème pour les primo-accédants.

Que proposez-vous pour accompagner les propriétaires concernés par ce déclassement ?

Déjà, il faut qu'ils soient informés de ce décret critique. Il faut revoir également l'importance de l'emprunt avec une garantie sur le bien pour financer les travaux de rénovation énergétique, permettant de faire remonter la note du logement. Des aides financières existent, mais elles ne sont pas forcément suffisantes.





FAUX SYNDIC EN LIGNE



▼ Services & réseaux

Copropriétés : L'UNIS s'attaque aux « faux syndicats en ligne »

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (**UNIS**) s'est exprimée le 26 octobre contre les « faux syndicats en ligne », qui « donnent l'illusion de pratiquer le métier de syndic, mais ne sont pas habilités à le faire (...) Nous en avons assez de cette concurrence déloyale et scandaleuse de

ces plateformes de soi-disant syndicats en ligne qui abusent les copropriétaires en leur faisant miroiter des services qu'ils ne rendent pas ». Ces plateformes « n'ont pas le pouvoir de représenter les copropriétaires, ne tiennent pas les assemblées générales, n'endossent pas de responsabi-

lité, laquelle ne pèse que sur les épaules du syndic bénévole qui est un copropriétaire élu » accuse **Danielle Dubrac**, la présidente de l'organisation professionnelle, à laquelle environ 6 000 entreprises sont affiliées, représentant quelque 22 000 salariés et 25 000 mandataires. ◆





ACTIONS REGIONALES



IMMOBILIER **CHANGEMENT CLIMATIQUE**

L'Unis se mobilise pour la planète



**Thierry Gironde****On compte environ 5 millions de passoires thermiques en France. Quelles sont les initiatives prises par votre syndicat pour contribuer à améliorer les performances des logements ?**

Nous avons lancé au mois de mai dernier une campagne de sensibilisation aux enjeux de la rénovation du parc immobilier national à destination des professionnels de notre réseau. Agents immobiliers, syndics et administrateurs de biens sont en effet en première ligne pour informer et inciter les propriétaires et les copropriétaires à remettre à niveau leurs logements. L'un des objectifs principaux de cette campagne est de contribuer à la rénovation d'environ 50 000 copropriétés à l'horizon 2023. Par ailleurs, nous avons partagé nos compétences avec la Fédération

interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi) pour « décrypter » la nouvelle mouture du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 et désormais juridiquement opposable. Cela nous a permis de mettre en évidence certaines incohérences. Et puis, nous allons nous rapprocher de l'Ademe (Agence pour la transition écologique) afin de faire bénéficier nos adhérents d'une information de qualité, notamment par l'intermédiaire du réseau Faire (Faciliter, accompagner et informer sur la rénovation énergétique). En complément, l'Unis Nouvelle-Aquitaine projette d'organiser au début de 2022 une réunion d'information à destination de ses adhérents concernant les financements pour la rénovation afin d'y voir un peu plus clair dans le maquis des aides.

**La loi « climat et résilience » d'août 2021 impose un calendrier contraignant aux propriétaires de logements énergivores.****Pensez-vous que les échéances évoquées dans le texte sont réalistes ?**

Ce calendrier paraît très ambitieux. Rappelons, par exemple, que l'augmentation des loyers pour les logements classés F ou G (donc très énergivores) sera conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique d'ici 2023. Les contraintes sur les propriétaires vont être importantes. Pour prévenir les dysfonctionnements, il faudra que les divers dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique suivent. Les professionnels aussi auront bien peu de temps pour se préparer et se former aux nouvelles règles du jeu.

Améliorer la performance énergétique d'un logement coûte cher. Les aides financières disponibles vous paraissent-elles suffisantes ?

Le dispositif MaPrimeRénov marche plutôt bien auprès des ménages les plus modestes. Par contre, nous pensons qu'elle ne profite pas assez aux classes moyennes, qui investissent beaucoup dans la pierre. Il serait donc souhaitable de proposer, par exemple, une défiscalisation de MaPrimeRénov pour les bailleurs afin d'accélérer la rénovation énergétique. La sanctuarisation de cette aide via une loi de programmation pluriannuelle fait d'ailleurs partie des 14 propositions du manifeste que nous avons présenté lors du 12^e congrès de l'Unis, à Deauville, en octobre dernier, et transmis aux candidats à l'élection présidentielle de 2022.



INITIATIVES. Selon les engagements réaffirmés dans la loi « énergie-climat » de 2019, la France doit atteindre la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers pour y parvenir consiste à agir sur les émissions des bâtiments, qui représentent dans notre pays un quart de la production des gaz à effet de serre (GES) impliqués dans le dérèglement climatique. Concernant le bâti existant, les professionnels de l'immobilier jouent un rôle pédagogique essentiel auprès des propriétaires afin de les convaincre de mettre aux normes leurs biens. Présidente de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) Nouvelle-Aquitaine, Camille Faloci évoque les actions du syndicat en faveur de la rénovation énergétique

Camille Faloci : « Il faut délivrer une information de qualité pour inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leurs biens. » Photo Unis Nouvelle-Aquitaine

**IMMOBILIER** **CHANGEMENT CLIMATIQUE**

L'Unis se mobilise pour la planète



INITIATIVES. Selon les engagements réaffirmés dans la loi « énergie-climat » de 2019, la France doit atteindre la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers pour y parvenir consiste à agir sur les émissions des bâtiments, qui représentent dans notre pays un quart de la production des gaz à effet de serre (GES) impliqués dans le dérèglement climatique. Concernant le bâti existant, les professionnels de l'immobilier jouent un rôle pédagogique essentiel auprès des propriétaires afin de les convaincre de mettre aux normes leurs biens. Présidente de l'Unis (Union des syndicats de l'immobilier) Nouvelle-Aquitaine, Camille Faloci évoque les actions du syndicat en faveur de la rénovation énergétique

Camille Faloci : « Il faut délivrer une information de qualité pour inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leurs biens. » Photo Unis Nouvelle-Aquitaine



| Thierry Gironde

On compte environ 5 millions de passoires thermiques en France. Quelles sont les initiatives prises par votre syndicat pour contribuer à améliorer les performances des logements ?

Nous avons lancé au mois de mai dernier une campagne de sensibilisation aux enjeux de la rénovation du parc immobilier national à destination des professionnels de notre réseau. Agents immobiliers, syndics et administrateurs de biens sont en effet en première ligne pour informer et inciter les propriétaires et les copropriétaires à remettre à niveau leurs logements. L'un des objectifs principaux de cette campagne est de contribuer à la rénovation d'environ 50 000 copropriétés à l'horizon 2023. Par ailleurs, nous avons partagé nos compétences avec la Fédération

interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi) pour « décrypter » la nouvelle mouture du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 et désormais juridiquement opposable. Cela nous a permis de mettre en évidence certaines incohérences. Et puis, nous allons nous rapprocher de l'Ademe (Agence pour la transition écologique) afin de faire bénéficier nos adhérents d'une information de qualité, notamment par l'intermédiaire du réseau Faire (Faciliter, accompagner et informer sur la rénovation énergétique). En complément, l'Unis Nouvelle-Aquitaine projette d'organiser au début de 2022 une réunion d'information à destination de ses adhérents concernant les financements pour la rénovation afin d'y voir un peu plus clair dans le maquis des aides.



La loi « climat et résilience » d'août 2021 impose un calendrier contraignant aux propriétaires de logements énergivores.

Pensez-vous que les échéances évoquées dans le texte sont réalistes ?

Ce calendrier paraît très ambitieux. Rappelons, par exemple, que l'augmentation des loyers pour les logements classés F ou G (donc très énergivores) sera conditionnée à la réalisation de travaux de rénovation énergétique d'ici 2023. Les contraintes sur les propriétaires vont être importantes. Pour prévenir les dysfonctionnements, il faudra que les divers dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique suivent. Les professionnels aussi auront bien peu de temps pour se préparer et se former aux nouvelles règles du jeu.

Améliorer la performance énergétique d'un logement coûte cher. Les aides financières disponibles vous paraissent-elles suffisantes ?

Le dispositif MaPrimeRénov marche plutôt bien auprès des ménages les plus modestes. Par contre, nous pensons qu'elle ne profite pas assez aux classes moyennes, qui investissent beaucoup dans la pierre. Il serait donc souhaitable de proposer, par exemple, une défiscalisation de MaPrimeRénov pour les bailleurs afin d'accélérer la rénovation énergétique. La sanctuarisation de cette aide via une loi de programmation pluriannuelle fait d'ailleurs partie des 14 propositions du manifeste que nous avons présenté lors du 12^e congrès de l'Unis, à Deauville, en octobre dernier, et transmis aux candidats à l'élection présidentielle de 2022.



COPROPRIETE



Rénovation : les travaux dans les copropriétés repartent plein pot

Le montant total des chantiers dans les immeubles d'habitation est déjà plus élevé en 2021 que pour toute l'année 2020. Et les travaux devraient se multiplier dans les années à venir pour améliorer la performance énergétique.



Souvent désagréables, mais malgré tout indispensables, les chantiers dans les copropriétés se multiplient. Les copropriétés ont voté en assemblée générale pour 3,6 milliards d'euros de travaux depuis janvier, contre trois milliards pour l'ensemble de l'année 2020, selon les chiffres de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), relayés par Les Echos.

Boom des travaux d'isolation en vue

La pandémie de Covid-19 a mis un coup d'arrêt aux travaux l'an dernier, notamment en raison de la complexité ou de l'impossibilité d'organiser les assemblées générales. « Se réunir en présentiel est nécessaire pour l'explication et la prise de décisions. Et il y avait un climat anxiogène, les copropriétaires ont eu tendance à se dire : "on verra après l'épidémie" », explique aux Echos Géraud Delvolvé, le délégué général du syndicat immobilier Unis.

« Les gens n'arrivaient pas à se projeter », confirme au quotidien Philippe Salle, le président de Foncia, premier syndic de France, qui a constaté une baisse de 40% des travaux votés en 2020 et une remontée en 2021, pratiquement au même niveau de 2019.

Les travaux dans les copropriétés ne devraient pas ralentir dans les années qui viennent afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles et faire des économies d'énergie, puisque ce type de rénovation est encouragé par l'Etat avec MaPrimeRénov' et le plan pluriannuel de travaux (PPT), qui permet de...

Lire la suite sur [Mieux vivre votre argent](#)