



ex'im

# TOUT SAVOIR SUR LE DPE & L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

---

LIVRE BLANC - VERSION 2022

# SOMMAIRE

**3** ÉDITO : LE DPE, MON PARTENAIRE RÉNOVATION

**4** DPE, LEVIER DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

**5** CE QUI A CHANGÉ AU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021

**7** LE NOUVEAU DPE ?

**10** QUAND REFAIRE SON DPE ?

**12** AUDIT ÉNERGÉTIQUE, CE QU'IL FAUT SAVOIR

**15** LES 8 CLÉS POUR ATTEINDRE L'ÉTIQUETTE A



**YANNICK AINOUCHE**

PDG DU RÉSEAU NATIONAL  
EX'IM FRANCE  
& PRÉSIDENT DE LA CDI FNAIM



## **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 quelques 4,8 millions de logements classés en F ou G, sont 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...

Le diagnostic immobilier du fait de sa mission et son conseil, devient « un partenaire important des Français », un tiers de confiance qui demain réalisera les audits énergétiques, clé de voute d'une rénovation énergétique efficace.

Originellement, un simple outil d'information et de sensibilisation, le DPE pèse donc 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 ». Le nouveau DPE, qui vient de fêter sa 1ère année, est plus clair, plus lisible, plus riche, et déjà bien plus que la simple étiquette à laquelle on l'a trop longtemps résumé.

L'ambition de ce livre blanc est de vous faire découvrir le DPE et son grand frère l'Audit Énergétique qui sont maintenant érigés en principal levier de la rénovation énergétique.



**F  
N  
I  
T  
O**

# DPE

## LEVIER DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

### L'importance du DPE pour les acheteurs

**87%**

sont attentifs aux performances énergétiques d'un futur logement

**80%**

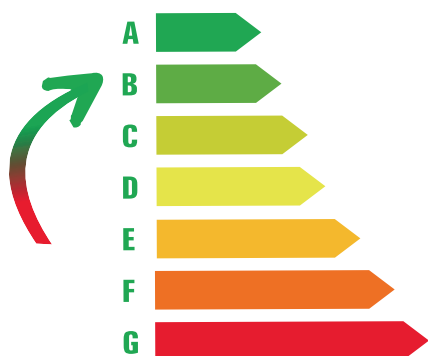
se renseignent sur le DPE d'un bien avant de programmer une visite

**23%**

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

Source : seloger

### 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.

### L'INFO EN



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

# CE QUI A CHANGÉ AU 1<sup>ER</sup> 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 EN



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

2021  
2022  
2023  
2025  
2028  
2034

## 1<sup>ER</sup> JANVIER

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

## 1<sup>ER</sup> JUILLET

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

## 1<sup>ER</sup> JANVIER

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

## 25 AOÛT

impossibilité d'augmenter les loyers classés F et G en France métropolitaine

## 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE

Audit énergétique obligatoire pour les logements F et G.

Consommation énergétique dépassant 450 kWhep/m<sup>2</sup>/an

G

F

E



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

## L'INFO EN



Un logement peut gagner ou perdre une classe énergétique après le 1er 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

## VOICI LES 5 CRITÈRES PRIS EN COMPTE PAR LE DPE



CHAUFFAGE



EAU CHAUDE  
SANITAIRE



CLIMATISATION



ÉCLAIRAGE



AUXILLIAIRES

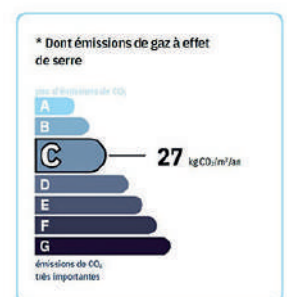
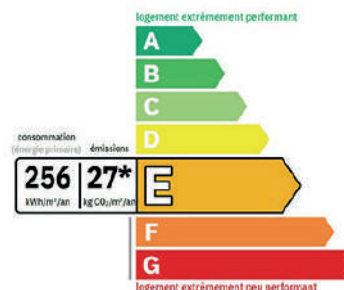
## COMMENT LIRE L'ÉTIQUETTE DU RAPPORT



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 E en énergie primaire et C en GES. On retient donc la lettre E.

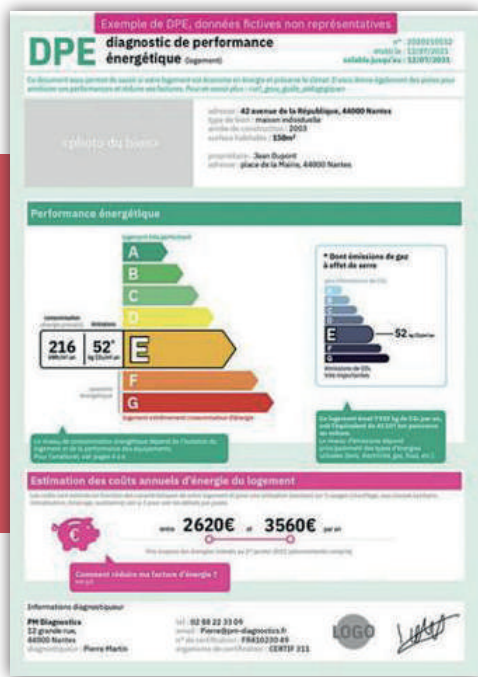


## L'INFO EN



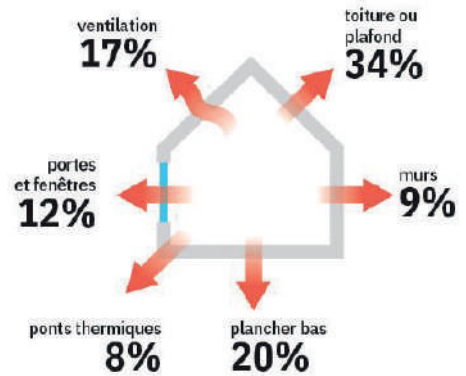
LE DPE VOUS AIDERA RÉELLEMENT À MIEUX CONNAÎTRE VOTRE LOGEMENT !

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



**VISUALISEZ LES POINTS FORTS ET LES POINTS FAIBLES DU LOGEMENT EN UN SEUL COUP D'OEIL.**

**Meilleure évaluation des consommations d'énergie**



**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<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

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

**Vision claire des déperditions de chaleur et de l'isolation 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.

**Conseils de gestion et d'entretien du logement**

**L'INFO EN**

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.

# LE DPE INTÈGRE AUSSI DES PETITES ASTUCES ET DES CONSEILS COMPORTEMENTAUX

## + PRATIQUE

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

### 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 :

 <b>Température recommandée en hiver → 19°</b> Chauffer à 19° plutôt que 21°, c'est -15% sur votre facture <b>soit -308€ par an</b>	<b>astuces</b> → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là. → Chauffez les chambres à 17° la nuit.
 <b>Si climatisation, température recommandée en été → 28°</b>	<b>astuces</b> → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud. → Aérez votre logement la nuit.
 <b>Consommation recommandée → 132ℓ/jour d'eau chaude à 40°</b> 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 <b>soit -365€ par an</b>	<b>astuces</b> → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche. → Réduisez la durée des douches.



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.**

## L'INFO EN



# QUAND REFAIRE SON DPE ?

## Mon DPE est-il encore 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 1er juillet 2021 : validité 10 ans

## L'INFO EN



### 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 VOULEZ EN SAVOIR PLUS SUR LE DPE ?

# Découvrez l'appli infodiag

Le média de la transformation  
du logement

DISPONIBLE SUR  
Google Play



Télécharger dans  
l'App Store



infodiag.fr

# AUDIT ÉNERGÉTIQUE

## CE QU'IL FAUT SAVOIR

*Selon la norme NF-EN 16247 de septembre 2012, un audit énergétique est défini comme ceci « examen et analyse méthodique de l'usage et de la consommation énergétique d'un site, bâtiment, système ou organisme, ayant pour objet d'identifier les flux énergétiques et les potentiels d'amélioration de l'efficacité énergétique et d'en rendre compte ».*

L'audit est donc une prestation de conseil réalisée par un professionnel qualifié, visant à fournir à un propriétaire ou gestionnaire, des informations sur ses consommations d'énergie ainsi que des préconisations de travaux pour diminuer ses consommations.



## POURQUOI FAIRE UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE ?

**A partir du 1er Septembre 2022**, la réalisation d'un audit énergétique sera obligatoire lors de la vente de maisons individuelles ou de biens en monopropriétés, classés F ou G. Cette prestation permettra d'informer un acquéreur sur le besoin de rénover son bien et sur les parcours de travaux permettant de **sortir de la classe passoire énergétique**. L'objectif étant de s'assurer que l'acquéreur possède toutes les informations nécessaires pour faire réaliser des travaux et améliorer son logement.



# CE QU'IL VA CHANGER AU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022



Dès **Septembre 2022**, obligation de réaliser un audit énergétique dans le cadre de la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété considéré comme une passoire énergétique, c'est-à-dire lorsque **le DPE a classé ce logement ou ce bâtiment en F ou G.**



D'après le calendrier de la loi, cette obligation sera étendue **aux logements classés E dès 2025.**

## QUAND ?



Déclenché par le **DPE** à fournir dès la mise en vente du bien, en cas de **classement énergétique défavorable**

## POURQUOI ?



S'assurer que **l'acquéreur** possède toutes les **informations** nécessaires pour faire **réaliser des travaux et améliorer** son logement

## LE PÉRIMÈTRE, LES ACTEURS ET LE CONTENU DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE\* SONT DÉFINIS PAR LES TEXTES SUIVANTS:

- ✓ **Loi n°2021-1104 du 22 août 2021**, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience),
- ✓ **Décret n°2022-510 du 8 avril 2022** apportant des précisions concernant la Loi 2022-510.
- ✓ **Décret n°2022-780 du 4 mai 2022** relatif aux compétences, qualifications et le contenu des missions des professionnels réalisant la mission,
- ✓ **Arrêté du 4 mai 2022** définissant le contenu de l'audit,

*\*car le notaire est chargé de s'assurer que cet audit est annexé à la promesse ou à défaut à l'acte authentique.*

# CALENDRIER DE MISE EN APPLICATION

## 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2022

**PROPRIÉTAIRE VENDEUR :**  
Audit énergétique obligatoire pour  
les **logements en monopropriétés**  
classés F ou G

F

G

## 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

**PROPRIÉTAIRE VENDEUR :**  
Audit énergétique obligatoire  
pour les **logements en**  
**monopropriétés classés E**

E

## 1<sup>ER</sup> JANVIER 2034

**PROPRIÉTAIRE VENDEUR :**  
Audit énergétique obligatoire  
pour les **logements en**  
**monopropriétés classés D**

D

## L'INFO EN



Des travaux de **mise en cohérence** sont prévus dès la mise en place de l'audit énergétique obligatoire.



Au **1er janvier 2023**, la loi de finance devrait intégrer l'audit obligatoire pour le **portage de certaines aides financières**.



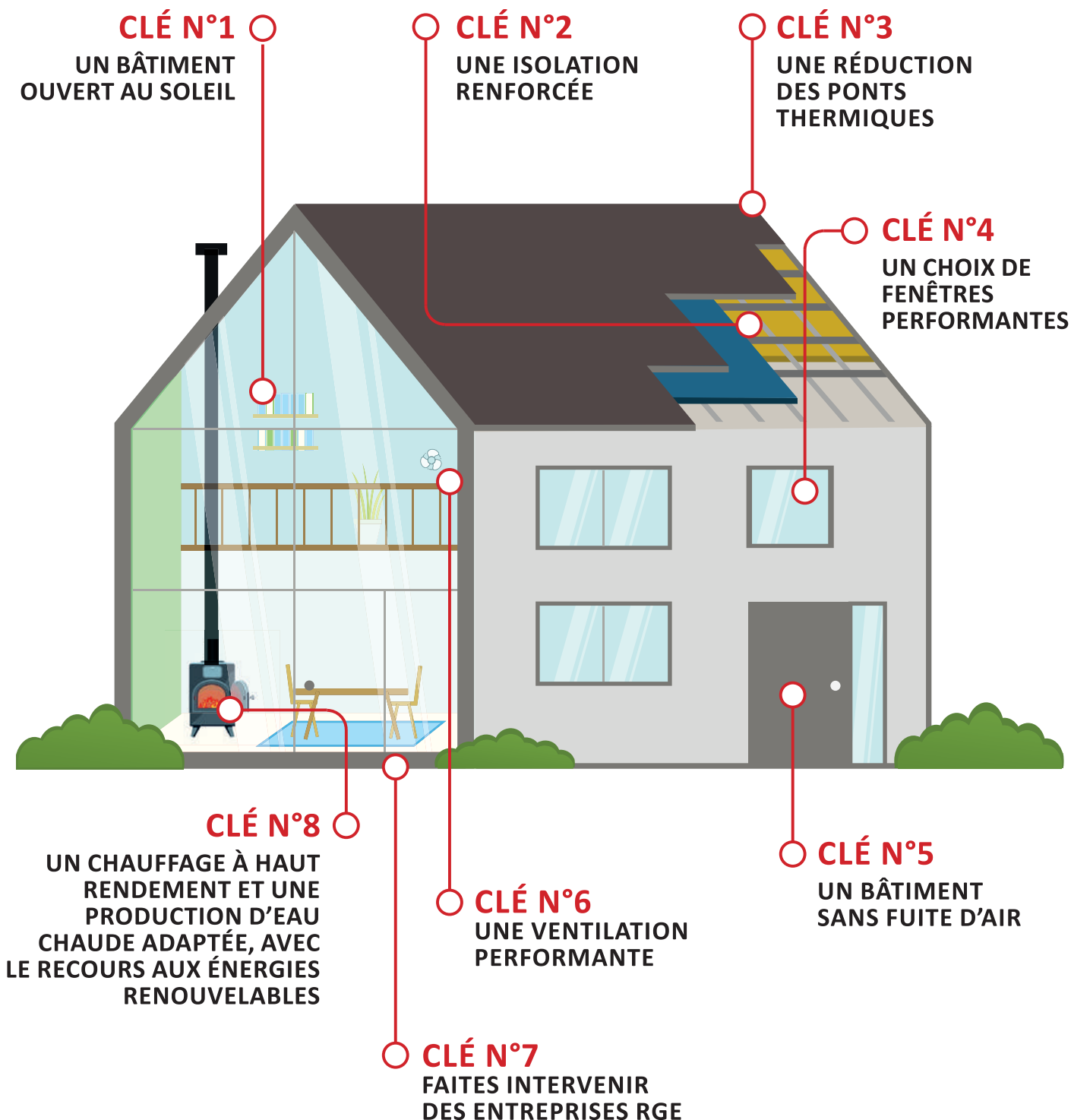
En **2024, phase permanente**, les **dispositifs d'audits énergétiques fusionneront** afin de simplifier le parcours d'un maître d'ouvrage souhaitant réaliser des travaux et bénéficier de subventions pour la rénovation énergétique.



# LES 8 CLÉS

## POUR ATTEINDRE VOTRE ÉTIQUETTE A

Ayez toutes les clés en main pour réussir votre transition écologique et atteindre la **meilleure étiquette : A**. Suivez les 8 paramètres à appliquer ci-dessous.



# LA MEILLEURE FORMATION POUR APPRÉHENDER L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE SE TROUVE À L'ACADÉMIE MINERVA



Notre centre de formation, vous propose un large choix de formation dans les domaines de la technique, de l'informatique, de l'administratif, du commerce, du diagnostic et du bâtiment. Grâce à nos formateurs experts, bénéficiez de formations sur-mesure en format blended (présentiel et e-learning) et finançables par vos OPCO.



“ Je m'appelle Sophie, et je vous accompagne dans vos démarches de prise en charge ! Contactez-moi :)

☎ 07 56 27 49 84

✉ [s.lacaille@academie-minerva.fr](mailto:s.lacaille@academie-minerva.fr)

Retrouvez-nous sur [academie-minerva.fr](http://academie-minerva.fr)



# VOS DIAGNOSTIQUEURS EX'IM VOUS CONSEILLENT SUR VOTRE DPE & AUDIT !

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

## + LA FORCE D'UN RÉSEAU NATIONAL

Notre réseau est constitué de sociétés juridiquement indépendantes travaillant avec une méthodologie commune, rigoureuse et exigeante. Ce mode de fonctionnement garantit la réactivité de nos équipes partout en France pour les grands comme les petits projets.



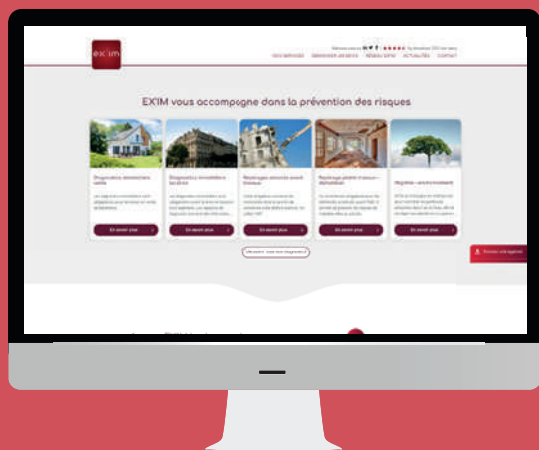
**2002**  
Année de création

**82**  
Agences

**580**  
Collaborateurs

**2021 & 2022**  
Meilleure enseigne

## CONTACTEZ NOUS



Trouvez l'agence la plus proche de chez vous.

[www.exim.fr](http://www.exim.fr)

