

L'épopée du diagnostic de performance énergétique ou Ubu roi au pays de l'écologie

« Au lieu d'ériger des règles simples, compréhensibles par tout le monde pour aller dans le sens de la planète, le Gouvernement depuis, plusieurs années, fait n'importe quoi au nom de l'écologie ! » déclare Arnaud Hacquart, président d'Imodirect.



Le diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire lors de la vente et de la location d'un logement, respectivement depuis le 1er juillet 2006 et le 1er juillet 2007, en est l'exemple flagrant : nous en sommes à, au moins, trois versions différentes du DPE en moins de deux années ! Il faut se souvenir du « couac » de la réforme de juillet 2021, la nouvelle mouture du diagnostic avait dû faire l'objet d'ajustements importants dès l'automne 2021. Pour un piètre résultat puisque différentes enquêtes menées par l'UFC-Que Choisir ou, récemment, par la start-up Hello Watt, font état d'un grand nombre de DPE erronés.

Bien sûr, les professionnels du diagnostic immobilier promettent de « rectifier le tir » avec notamment, la mise en place d'une tarification plancher pour éviter les diagnostics « low-cost » bâclés, un renforcement de la formation et la mise en place d'un système de certification mieux adapté à la filière ; mais, en attendant, le cafouillage se poursuit... au détriment des propriétaires et des locataires.

En effet, la note du DPE a, désormais, un impact considérable pour ces derniers.

Depuis le 24 août 2022, il est interdit d'augmenter le loyer des logements classés F et G à l'occasion d'une nouvelle signature de bail et de réviser le loyer en cours. Depuis ce 1er janvier, les biens dont la consommation **d'énergie finale annuelle dépasse 450 kWh**, c'est-à-dire les plus énergivores des classes G ne peuvent plus être loués en métropole. À partir de 2025, cette interdiction s'appliquera à toutes les étiquettes G ; c'est-à-dire aux habitations consommant chaque année plus de **420 kWh/m² d'énergie...primaire**. Énergie finale, primaire : pourquoi, d'ailleurs, une telle complexité et un tel manque d'uniformisation ? Il faut indiquer l'énergie primaire en kWh sur les annonces, cette valeur définissant l'étiquette, alors que le critère de décence est quant à lui calculé à partir de l'énergie finale exprimée en kWh/m²... de quoi en perdre son latin ! Les logements classés F seront interdits de location en 2028 et les E, en 2034. Dès lors, seuls les logements classés entre A et D seront considérés comme décents.

Autre nouveauté 2023, les maisons classées F et G devront faire l'objet d'un audit énergétique à l'occasion de leur mise en vente dès le 1^{er} avril.

Enfin, un logement classé F ou G peut, suivant les régions et les marchés, perdre de 10 à 20 % de sa valeur par rapport à un bien identique, mais plus performant énergétiquement. Sans oublier que les banques sont, aujourd'hui, frileuses à l'idée de devoir financer une passoire thermique. « *Cela constitue une épine de plus dans le pied de candidats emprunteurs déjà confrontés à un marché du crédit immobilier fortement grippé...* » constate Arnaud Hacquart.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com



À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com