



Gestion locative Flash de la DJEF

13 avril 2021

Réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : L'impact des trois arrêtés du 31 mars 2021 sur la gestion locative des organismes d'HLM.

En vertu de [l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) et des [articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation](#) (CCH), en cas de location, le diagnostic de performance énergétique (DPE), composante du dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement¹.

[L'article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#), dite loi ELAN, supprime la portée uniquement informative du DPE à partir du 1^{er} juillet 2021, à l'exception des recommandations qui conserveront ce caractère informatif. Par cette disposition, la loi ELAN confère donc au DPE la même opposabilité juridique que les autres diagnostics immobiliers, d'où l'emploi du terme opposable pour qualifier le nouveau DPE.

Les contours de cette opposabilité seront précisément indiqués dans un guide, en cours d'élaboration par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme, et des Paysages (DHUP). Ce guide sera publié sur le site du Ministère de la Transition Ecologique.

Dans un contexte de prise en compte accrue des enjeux énergétiques et climatiques, l'évolution législative précitée a rendu nécessaire une modification du cadre réglementaire. Ainsi, suite à la publication de deux décrets du 17 décembre 2020² relatifs au DPE, réduisant notamment sa durée de validité, sont parus au journal officiel du 13 avril 2021, trois arrêtés du 31 mars 2021.

Les dispositions de ces trois arrêtés entrent toutes en vigueur au 1^{er} juillet 2021. Elles entérinent, entre autres, la capacité du bailleur à décliner les « DPE immeuble » en « DPE logement ».

¹ L'article 5 du décret n°2008-461 du 15 mai 2008 lève toute ambiguïté sur le terme « renouvellement » en indiquant que, par ce terme, il faut entendre le premier renouvellement au sens du quatrième alinéa de l'article 10 de la loi précitée de 1989. Dès lors, il ne fait aucun doute que le locataire dont le contrat s'est tacitement reconduit (cas des baux du secteur HLM) ne peut reprocher à son cocontractant de ne pas lui avoir fourni un nouveau DPE.

² Voir sur le sujet : [Flash juridique n° 1 du 7 janvier 2021 - Gestion locative - Impact de la Réforme du DPE sur la Gestion Locative | L'Union sociale pour l'habitat \(union-habitat.org\)](#)

I. Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine

L'objet de ce premier arrêté est de définir le contenu des DPE des logements en France métropolitaine, à compter du 1^{er} juillet 2021 ([lien ici](#)).

En effet, il précise ce contenu, lorsque les DPE concernent des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation. Il détermine la méthode de calcul conventionnelle à mobiliser (en citant le deuxième arrêté ci-dessous) et les modalités d'établissement des DPE.

Ces modalités d'établissement diffèrent selon que le DPE concerne le neuf et l'existant, d'une part, et selon qu'il concerne une maison individuelle ou des bâtiments ou parties de bâtiments collectifs, d'autre part.

Les annexes de ce premier arrêté indiquent notamment les échelles de classe d'évaluation de la performance énergétique et climatique ainsi que les éléments de design des DPE dits « nouvelle formule ».

II. Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant

Ce deuxième arrêté établit les dispositions techniques et les procédures relatives aux DPE, à la validation des logiciels les établissant et à leurs modalités de transmissions à l'observatoire des DPE ([lien ici](#)).

Plus précisément, ce texte réglementaire retient la méthode de calcul conventionnelle 3CL-DPE-2021 s'appliquant aux bâtiments ou parties de bâtiment existant à usage d'habitation. Cette méthode et la procédure d'évaluation de la conformité des logiciels aux règles d'établissement du DPE sont détaillées respectivement en annexes 1 et 2 de l'arrêté.

La procédure de validation des logiciels établissant les DPE, prévue dans l'arrêté, intéresse en premier lieu les diagnostiqueurs. De plus, les modalités techniques de transmission de ces diagnostics à la plateforme informatique gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) sont indiquées en annexe 3 de l'arrêté.

III. Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique

Ce troisième arrêté met à jour diverses dispositions relatives aux DPE ([lien ici](#)).

En effet, il modifie les arrêtés relatifs aux DPE datant de 2006 et 2007. Ce nouveau texte réglementaire y supprime notamment toutes les dispositions relatives aux DPE des locaux à usage d'habitation qui font désormais l'objet d'un arrêté spécifique distinct.

De plus, ce troisième arrêté met aussi à jour certains paramètres relatifs aux énergies (facteurs de conversion et facteurs d'émission).

A toutes fins utiles, l'USH travaille actuellement à l'élaboration d'une note détaillant les principales dispositions de la réforme du DPE. Elle sera prochainement et conjointement émise par la Direction de la Maitrise d'ouvrage et des Politiques patrimoniales et la Direction juridique et fiscale.

Par ailleurs, si les évolutions apportées par les décrets et arrêtés déjà publiés contribueront à une meilleure fiabilité des données, le cadre juridique des DPE sera fortement impacté par le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, actuellement en cours de discussion au Parlement.

Liens vers les arrêtés :

- [Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine](#)
- [Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant](#)
- [Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique](#)

Liens utiles en lien avec la réforme du DPE :

- [Flash juridique n° 1 du 7 janvier 2021 - Gestion locative - Impact de la Réforme du DPE sur la Gestion Locative \(décrets du 17 décembre 2020\)](#)
- [Flash juridique n° 6 du 20 janvier 2021 - Gestion locative - Nouvelle caractéristique du logement décent : Instauration d'un seuil énergétique maximal fixé à 450 kWh/m2.an en France métropolitaine](#)
- [Projet de loi n° 3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)
- [Article publié dans Actualités Habitat du 31 mars 2021 : Le diagnostic de performance énergétique et la vente immobilière](#)