



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

***DPE et Transition Energétique  
AG UNPI Nantes 25 Avril 2023***

*Michel DUBOIS et les Membres de la  
Commission DPE/Rénovation Energétique*



# Une réforme lourde mais nécessaire



- **Les Propriétaires sont conscients de l'enjeu environnemental** et de leur responsabilité dans la prise en charge de la rénovation énergétique de leurs biens.
  
- Mais la loi climat et résilience **est difficile à appliquer** :
  - L'agenda n'est pas réaliste
  - Les résultats du DPE posent problème
  - Le coût des travaux explose
  - Le processus d'accompagnement n'est pas clair
  - Les règles de support financier ne sont pas adaptées
  
- **L'UNPI fait des propositions dans tous les domaines (financiers, techniques, légaux)**



# CALENDRIER DE LA RENOVATION ENERGETIQUE



EN CAS DE VENTE

EN CAS DE LOCATION

	25/08/2022	<b>GEL DES LOYERS</b> pour les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à cette date	 
<b>FIN DE VALIDITE DES DPE</b> réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017	31/12/2022	<b>FIN DE VALIDITE DES DPE</b> réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017	
	01/01/2023	<b>LOCATION INTERDITE</b> Pour les nouvelles locations si la consommation annuelle est > 450 kwh/m <sup>2</sup>	
 <b>AUDIT ENERGETIQUE</b> À réaliser obligatoirement avant la vente	01/04/2023		
<b>FIN DE VALIDITE DES DPE</b> réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021	31/12/2024	<b>FIN DE VALIDITE DES DPE</b> réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021	
<b>AUDIT ENERGETIQUE</b> À réaliser obligatoirement avant la vente	01/01/2025	<b>LOCATION INTERDITE</b> Pour les locations de logements classés indécents en G	
	01/01/2028	<b>LOCATION INTERDITE</b> Pour les locations de logements classés F et G	 
<b>AUDIT ENERGETIQUE</b> À réaliser obligatoirement avant la vente	01/01/2034	<b>LOCATION INTERDITE</b> Pour les locations de logement classés E, F et G	  
 <b>TOUS LES LOGEMENTS CLASSÉS A et B</b>	<b>OBJECTIF:</b> 01/01/2050	<b>TOUS LES LOGEMENTS EN CLASSÉS A et B</b>	 



# Les problématiques du DPE

---



- **Le marché de la rénovation**
  - 1 Million de logements/an à rénover → besoin de « massification »
- **Problématique technique**
  - Le Calculateur et son usage → les « petites surfaces »
- **Problématique Financière**
  - Capacité des Propriétaires → le devenir des « passoires »?
- **Problématique Administrative** → simplification France Rénov'
- **Problématique de la Copropriété** → obligations à venir (Audits, PPT...)
- **Les exceptions à clarifier**
  - Copropriété, architecture, coûts, ressources
- **L'interdiction de location vs le marché locatif** : « une bombe à retardement »



# PRÉPARER MON DPE

Avant la visite de votre diagnostiqueur, il est nécessaire de lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE. **Sont notamment mis en gras les documents les plus importants qu'il vous faut prioriser. Vérifiez la certification de votre diagnostiqueur sur l'annuaire : [diagnostiqueurs.dln.developpement-durable.gouv.fr](http://diagnostiqueurs.dln.developpement-durable.gouv.fr)**

## ADMINISTRATIF/GÉNÉRAL

- **Acte de propriété** (année de construction)
- **Diagnostic surface habitable** (shab)
- **Numéro fiscal du local** (**Gérer mon bien immobilier**)
- **Règlement de copropriété** \* (tantièmes)

## VENTILATION

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*

## ÉNERGIE RENOUVELABLE

- Factures d'installation du système
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*



## EAU CHAUDE SANITAIRE

- **Factures travaux/achat** (date d'installation)
- Contrat d'entretien
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*

## FENÊTRES

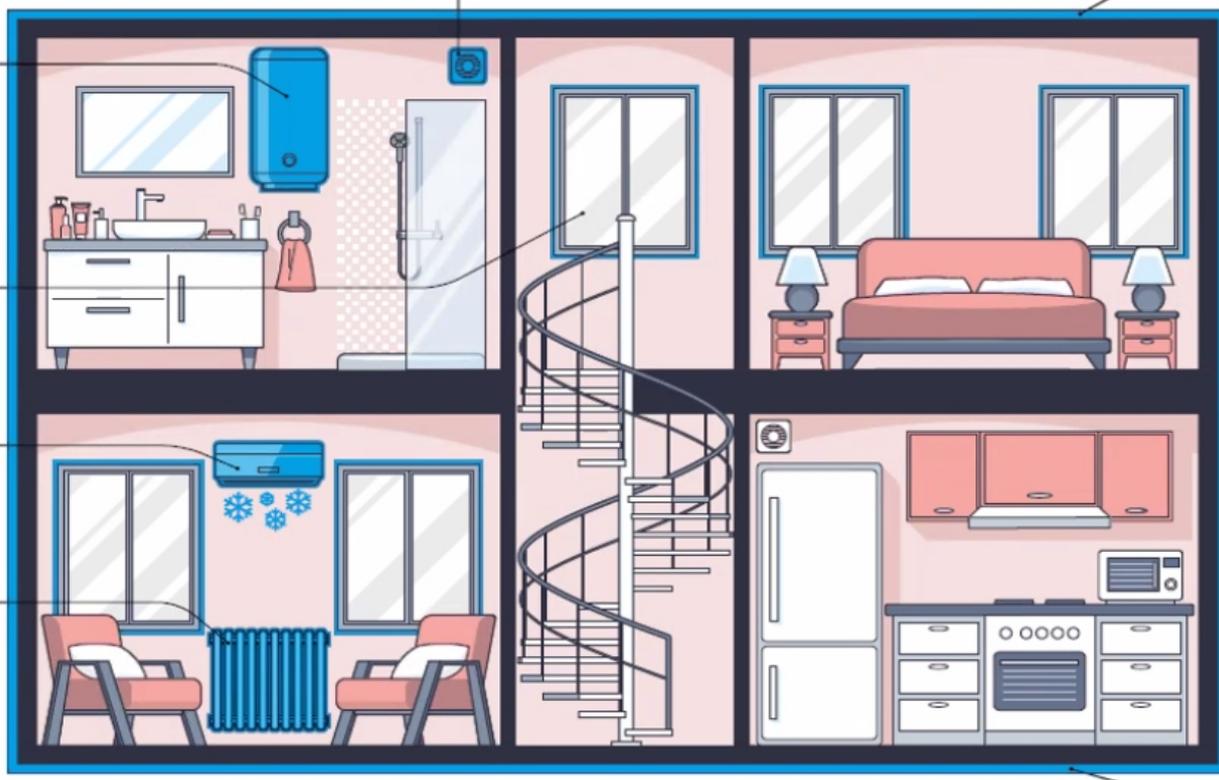
- **Factures travaux/achat**
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat

## CLIMATISATION

- **Factures travaux/achat**
- Contrat d'entretien
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*

## CHAUFFAGE

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Contrat d'entretien
- Notice chaudière
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*



## ISOLATION

- **Factures travaux/achat**
- Photo travaux
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Rapport de sondage effectué par un professionnel
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic\*

\* Dans le cas d'une installation collective.



## Copropriété : Le DPE Collectif, les dates à retenir

---



- **Généralisation du DPE collectif** : Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devra disposer d'un DPE. Ce DPE sera renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un DPE réalisé après le 1er juillet 2021 indique que le bâtiment est classé en A, B ou C.
  
- **Le DPE sera obligatoire** :
  - A compter du 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots.
  - A compter du 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots.
  - A compter du 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.



# Copropriété : Le PPT obligatoire, les dates



- Les copropriétés devront mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT), dans les copropriétés de + de 15 ans et actualisé tous les 10 ans, indiquant:
  - La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble
  - une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettront d'atteindre
  - une estimation du coût des travaux et leur hiérarchisation,
  - une proposition d'échéancier des travaux
  
- L'application de cette obligation se fera progressivement :
  - Depuis le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots.
  - A compter du 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots.
  - A compter du 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.



## Copropriété : Le Fonds de travaux

---



- Pour financer projet et travaux du PPT, un fonds de travaux devra être mis en place de manière obligatoire.
- La contribution à ce fonds de travaux est obligatoire. Le montant de cette contribution sera fixé en AG selon les modalités suivantes :
  - -Lorsqu'un PPT a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être  $<$  à 2.5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni  $<$  à 5 % du budget prévisionnel,
  - -En l'absence de PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être  $<$  à 5 % du budget prévisionnel, dans les deux cas, un montant supérieur peut être adopté par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



# Demandes en cours de l'UNPI

---



- **Financement**
  - **Aides financières , exonération fiscale**
- **Aides pratiques à l'accompagnement des Propriétaires au cours du processus de rénovation**
- **Dispositions spécifiques pour les locaux < 40 m<sup>2</sup>**
- **Clarification des Exceptions**
  - **Exception de Copropriété:** Clarification des décrets. Pas de pénalisation pour un copropriétaire dont la Copropriété refuse les travaux
  - **Exception Architecturale :** clarification des décrets
  - **Exception de pénurie de fournitures ou de main d'œuvre**
- **Précisions pour congé pour rénovation énergétique (motif légitime et sérieux loi 1989)**
- **Questions sur l'interdiction de location pour les logements E**