



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

MODE D'EMPLOI

En France, les bâtiments représentent près de la moitié de la consommation en énergie finale et du quart des émissions de CO₂, dont les 2/3 par les logements et 1/3 par les bâtiments tertiaires. Avec le DPE, les locataires et acquéreurs peuvent choisir un logement en fonction de sa performance énergétique et de la quantité de gaz à effet de serre qu'il émet.



Consommation, Logement et Cadre de Vie

Les candidats acquéreurs ou locataires sont de plus en plus sensibles aux questions de développement durable, d'économie d'énergie et de dérèglement climatique. Malheureusement, la crise immobilière et le manque de logements les contraignent trop souvent à se préoccuper davantage de la localisation du logement, de son coût et son état.

Pourtant, la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment est loin d'être une question annexe dans la mesure où, avec des travaux appropriés, il est possible de faire des économies de charges importantes.

PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

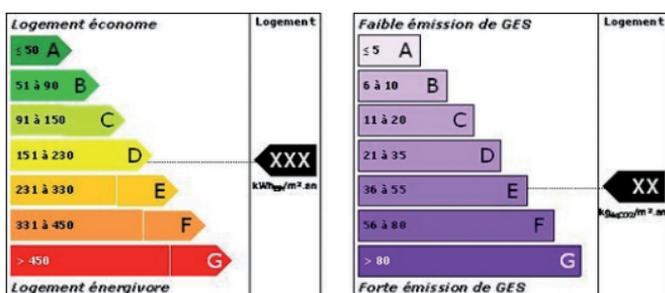
Il s'agit d'un document précisant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement et comprenant une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

En habitat collectif, il peut être réalisé un DPE de l'ensemble du bâtiment, à la place d'un DPE pour chaque logement.

Concrètement, le DPE prend la forme de la fameuse "étiquette énergie" qui figure sur les appareils électroménagers. Plus précisément, le DPE comprend :

- la classification de A à G afin que le consom-

Estimation des consommations énergétiques et des émissions de CO₂



de A : logement économe
à G : logement énergivore

de A : faible émission
à G : forte émission

mateur puisse comparer et évaluer la performance énergétique du logement qu'il recherche ou qu'il occupe ;

- l'évaluation de la quantité d'énergie renouvelable produite par les équipements en place et utilisée dans le bâtiment ;

- des recommandations destinées à améliorer cette performance, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

- les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment ;

- un descriptif des équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement ;

- le rapport d'inspection de la chaudière lorsque le bâtiment est équipée d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kilowatts.

LES LIMITES DU DPE

Le DPE dresse une estimation des consommations et des émissions d'un bâtiment: il ne doit pas être confondu avec un diagnostic thermique du bâtiment, encore moins avec un diagnostic global qui, dans certains cas, restent indispensables. Cependant, même avec toutes ces limites, l'arrivée du DPE représente un tournant important.



A ses débuts, l'étiquette énergie sur les appareils électroménagers était elle-même critiquable et souvent trop optimiste par rapport à la réalité. Elle s'est bien améliorée au fil du temps. L'essentiel est que le principe du droit à cette information existe désormais.

UNE INFORMATION UTILE D'AIDE À LA DÉCISION POUR LES PROPRIÉTAIRES

Le DPE donne, selon toute logique, plus de valeur aux biens qui émettent peu de gaz à effet de serre, consomment peu d'énergie et s'avèrent plus économes au quotidien. Il va donc conseiller



et inciter les propriétaires à engager des travaux d'isolation, à remplacer les équipements vieillissant par des plus performants (chaudière à condensation par exemple), voire à installer des équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, chaufferie bois...) pour valoriser leur bien immobilier.

A tout moment, en dehors d'une vente ou d'une location, les propriétaires peuvent faire réaliser un DPE pour avoir une idée précise de l'état de leur bien et bénéficier de recommandations de travaux d'économie d'énergie pertinents, dont certains peuvent d'ailleurs bénéficier de crédit d'impôt allant jusqu'à 50% !

Les locataires peuvent également demander à leur propriétaire ou bailleur de procéder à des aménagements en faveur des économies d'énergie et d'en mesurer les impacts en faisant réaliser un DPE. Chaque locataire en place peut avoir accès au DPE en le demandant à son bailleur.

En habitat collectif, les représentants de locataires pourront négocier avec le bailleur les travaux à réaliser.



QUI FOURNIT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ?

● Dans le cadre d'une vente,

le DPE est fourni à l'acquéreur par le vendeur lors de la signature du compromis de vente ou, à défaut, de l'acte de vente proprement dit. Le coût de réalisation du diagnostic peut éventuellement être mis à la charge de l'acquéreur si l'acte de vente le prévoit.

● Dans le cadre d'une location,

le DPE doit être joint au bail au jour de sa signature. Pour les locataires déjà en place au 1^{er} juillet 2007, date à laquelle le DPE est devenu obligatoire, ce document ne leur est remis que lors du renouvellement exprès du bail.

Le coût de réalisation du DPE est toujours à la charge du bailleur et ne peut être imputé au locataire.

Dans le secteur HLM, le bail a durée indéterminée est reconduit tacitement. Certains bailleurs estiment qu'ils n'ont pas à remettre le DPE aux locataires en place. Ce n'est pas une bonne méthode et nous demandons que les représentants des locataires et les bailleurs se concertent sur les modalités de communication du DPE à l'ensemble des locataires.

A noter

Le DPE que doit fournir le constructeur d'une maison ou d'un immeuble neuf, valable aussi 10 ans peut être fourni à l'acquéreur ou au locataire.



LES SANCTIONS EN CAS DE NON COMMUNICATION

Le vendeur ou le bailleur qui ne communiquerait pas le DPE engage sa responsabilité. L'acquéreur, ou le locataire, est en droit de demander une indemnité, voire, le cas échéant, l'annulation du contrat, mais à condition de démontrer l'existence d'un préjudice (très forte dépense énergétique...).

En revanche, notez que si le DPE qui vous a été communiqué est erroné, vous ne pouvez vous retourner contre le vendeur ou le bailleur. En effet, **les données contenues dans le diagnostic n'ont qu'une valeur informative**. Seule la responsabilité de l'expert, ayant réalisé le DPE peut être engagée.



Qu'il s'agisse d'une vente ou d'une location, le DPE est valable 10 ans. Le bailleur peut remettre au locataire le DPE qu'il a reçu lorsqu'il a acheté le logement, à condition que sa durée de validité n'ait pas expiré.

QUI PEUT RÉALISER UN DPE ?

Le DPE doit être effectué par un professionnel indépendant agréé. Depuis le 1^{er} novembre 2007 ils doivent être certifiés par un organisme accrédité par un organisme officiel, le COFRAC. Enfin, ils doivent souscrire une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300.000 € par sinistre et 500.000 € par année d'assurance : un bon moyen de décourager les opportunistes pas toujours très pros !

Les professionnels de la réalisation de DPE peuvent se déclarer auprès des intermédiaires immobiliers et des notaires qui pourront ainsi recourir à leurs services pour faire réaliser ces diagnostics et auprès des Espaces Info Énergie. Les EIE peuvent vous renseigner sur les modalités de réalisation et le contenu du DPE.

LES CONSEILS DE LA CLCV

● *Vous êtes propriétaire*



Pour tout savoir sur le dossier technique complet du logement. Guide CLCV. Editions Vuibert. 13 €.

- vérifiez la qualification et l'agrément du diagnostiqueur
- affichez la couleur, en indiquant la classe de votre logement avant qu'on ne vous la demande, ce sera un gage de sérieux pour vos futurs acquéreurs ou locataires
- si le diagnostic laisse entrevoir des améliorations importantes, n'hésitez pas le cas échéant à faire réaliser un diagnostic thermique complet par un thermicien, pour faire le bon investissement

● *Vous voulez acheter un logement*

En cas d'achat d'un logement, n'hésitez pas à demander son classement au vendeur, avant la signature du compromis de vente : même si les textes ne prévoient pas cette possibilité. Il est en effet plus logique d'avoir les informations pour pouvoir comparer et bien avant de s'engager !

● *Vous êtes locataire*

Vous pouvez à tout moment demander le DPE de votre logement à votre bailleur ou propriétaires et l'utiliser pour demander des améliorations de votre logement.

Le propriétaire doit tenir le DPE à disposition de tout candidat locataire. N'hésitez donc pas à le demander avant même de signer le contrat de location.

NOUVEAU !

Depuis le 19 mai 2008, les professionnels de l'immobilier s'engagent à encourager leurs agences à afficher sur les annonces la classe énergétique des biens qu'ils vendent ou louent. Si l'annonce qui vous intéresse ne précise rien, n'hésitez pas à demander cette information.

Adhérer à la CLCV c'est :

- Former un groupe de pression pour défendre ses droits et faire des propositions
- S'informer, disposer d'une documentation utile et pratique
- Participer à des échanges, des actions...
- Recevoir le premier magazine de la consommation citoyenne *Cadre de Vie*,
- Pouvoir s'abonner au service d'information juridique téléphonique, "CLCV SOS Juridique", ouvert du lundi au vendredi, numéro non surtaxé, sans limitation du nombre d'appels
- Participer à l'action des consommateurs éco-citoyens pour améliorer la qualité de la vie.

Besoin d'autres infos ?

topten

Avant de choisir (électroménager, voiture, écrans, ampoules, etc.), consultez le guide d'achat Topten (www.guide-topten.com) qui vous présente les 10 meilleurs produits les plus économes (à l'achat et en fonctionnement). Une initiative CLCV et WWF France. Et pour les collectivités, il y a maintenant TOPTEN Pro (www.guide-topten-pro.com)



Pour discerner le vrai du faux sur l'alimentation :

www.lepointsurlatable.fr

Pour nous contacter localement

Association de consommateurs CLCV
Siège national : 17, rue Monsieur 75007 Paris
Tél. : 01 56 54 32 10 - Email : clcv@clcv.org
www.clcv.org