



DPE

Le Grenelle 2 et la performance énergétique des bâtiments

La loi "Grenelle 2" du 8 juillet 2010 renforce les mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Le Grenelle 2 prévoit notamment :

A partir du 1er janvier 2011, l'obligation d'afficher sur toute annonce immobilière la performance énergétique du bien vendu ou loué.

La mise à disposition du diagnostic de performance énergétique à tout acheteur ou locataire potentiel.

Le vendeur ou le bailleur doit impérativement tenir à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, le résultat du diagnostic de performance énergétique, dès la mise en vente ou la location du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE est obligatoire depuis 1er novembre 2006.

Prévue à l'origine pour le 1er juillet 2006, l'application du diagnostic de performance énergétique (DPE) est reportée au 1er novembre 2006 pour la vente et au 1er juillet 2007 pour le marché du locatif et les bâtiments neufs au 1er juillet 2007.

Lorsqu'une promesse de vente aura été passée avant le 1er novembre 2006, l'acte authentique de vente devra être accompagné d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) s'il est signé après le 31 octobre.

Après le 1er novembre, le diagnostic de performance énergétique ou DPE devra être joint à la promesse de vente ou, à défaut de promesse à l'acte authentique.

C'est ce qu'indique le décret d'application de ce diagnostic de performance énergétique ou DPE. Ce même texte détermine le calendrier et les modalités du diagnostic gaz. Examiné par le Conseil d'Etat le 25 juillet, le décret 2006-1147 est paru au Journal Officiel du 15 septembre 2006.

Ce diagnostic de performance énergétique ou DPE fera apparaître la consommation énergétique du bien immobilier, effectuera une comparaison avec des situations de référence (affichage en classe de performance énergétique et en CO₂), et fournira des recommandations et priorités sur les travaux pour la diminuer.

Par ailleurs, une Réglementation Thermique dans l'existant visera à obtenir des performances élevées dans les logements qui font l'objet de travaux.



Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment, le maître d'ouvrage doit faire établir un diagnostic de performance énergétique ou DPE par un professionnel compétent et assuré. Il le remettra au propriétaire au plus tard le jour de la réception de l'immeuble.

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE n'a qu'une valeur informative et l'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Article L134-1

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Article L134-2

Lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1. Il le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

Article L134-3

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE est communiqué à l'acquéreur et au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du présent code et à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient **le diagnostic de performance énergétique ou DPE** à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande.

Article L134-4

Dans certaines catégories de bâtiments, le propriétaire ou, s'il y a lieu, le gestionnaire affiche à l'intention du public le diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 datant de moins de dix ans.

Article L134-5

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.



Les bâtiments non concernés par le diagnostic de performance énergétique ou DPE !

Le diagnostic de performance énergétique ou DPE s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment existant proposé à la vente, à l'exception des bâtiments suivants :

- constructions provisoires de deux ans ou moins
- lieux de culte
- bâtiments à usage principal industriel ou agricole ou artisanal
- bâtiments indépendants de moins de 50 m² de SHOB
- monuments historiques

OBLIGATION DU SYNDIC CONCERNANT LE DPE

Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006-10-16

Article R 134-3

Lorsque le diagnostic de performance énergétique ou DPE porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière :

- La quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif
- Le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif
- Une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion

Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique ou DPE pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) dans des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation pour lesquels le propriétaire du bien mis en vente n'est pas propriétaire de l'ensemble du bâtiment ou effectue une mise en copropriété.

Bâtiments pourvus d'un mode commun de chauffage ou de production d'eau chaude.

Article 6 - I

Le propriétaire des équipements communs de chauffage, d'eau chaude des locaux, son mandataire ou le syndicat des copropriétaires, fournit à tout propriétaire faisant réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) les éléments suivants :

- L'indication des énergies utilisées et une description des systèmes communs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire des locaux, y compris les



équipements utilisant des énergies d'origine renouvelable produites par des équipements installés à demeure

Par type d'énergie, la moyenne annuelle des quantités d'énergies finales consommées par le dispositif commun de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire des locaux, pour l'ensemble du bâtiment ; ces quantités sont calculées sur la base de la moyenne des trois dernières années précédant le diagnostic, ou sur la moyenne des trois derniers exercices approuvés ou, à défaut, sur la durée effective de fourniture de chauffage ou d'eau chaude au bâtiment concerné pendant les trois années précédant le diagnostic. Les informations données sur les quantités d'énergies le sont dans l'unité énergétique qui a présidé à leur achat Les coefficients de répartition des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire appliqués au lot

Pour aller plus loin dans le diagnostic de performance énergétique ou DPE :

Les modèles de DPE applicables aux logements et bâtiments d'habitation pour la vente

Le modèle de DPE applicable aux logements et bâtiments d'habitation pour la location (format PDF - 103.4 ko)

Le modèle de DPE applicable aux locations saisonnières (format PDF - 56.2 ko)

Le modèle de DPE applicable aux bâtiments à usage tertiaire pour la vente (format PDF - 99.2 ko)

Le modèle de DPE applicable aux logements et bâtiments d'habitation neufs (format PDF - 130 ko)

Le modèle de DPE applicable aux bâtiments à usage tertiaire neufs (format PDF - 131.2 ko)

Le modèle de DPE applicable aux bâtiments publics de bureaux ou d'enseignement (format PDF - 297.6 ko)

Le modèle de DPE applicable aux bâtiments publics utilisés 24 heures sur 24 (hôpitaux...) (format PDF - 300.1 ko)

Le modèle de DPE applicable aux autres bâtiments publics (gymnases, musées, salles de spectacle...) (format PDF - 309.4 ko)

Les outils pour le diagnostic de performance énergétique

Pour les diagnostiqueurs immobiliers, les intermédiaires immobiliers, les syndicats, les propriétaires : Aide pour l'établissement du diagnostic de performance énergétique (format Word - 89 ko).

Cette liste concernant le diagnostic de performance énergétique ou DPE est disponible sur www.logement.gouv.fr



AFFICHAGE DU DPE - 26/10/2010 effectif au 1/01/2011

Obligation d'afficher la performance énergétique dans les annonces immobilières de vente et de location.

A compter du 1er janvier 2011, les professionnels de l'immobilier auront l'obligation d'afficher la performance énergétique dans les annonces immobilières de vente et de location.

Les modalités d'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières ont été présentées par le Secrétaire d'Etat en charge du logement et de l'urbanisme, M. Benoist Apparu, le mardi 26 octobre dernier. Elles feront l'objet d'un décret qui sera publié d'ici un mois.

Les exigences seront différentes selon le type de support :

- ▶ pour les annonces publiées dans la presse, seule la mention de la « classe énergie » est requise (lettre en majuscules) ;
- ▶ Pour les annonces publiées en vitrine ou sur Internet l'affichage sera plus détaillé (étiquette énergétique et classe de performance énergétique). Il devra être lisible, en couleur et respecter des dimensions minimales :
 - 5 % de la surface de l'annonce en vitrine, soit 5,5 x 5,5 cm pour une annonce au format A4 ;
 - 180 x 180 pixels sur les sites internet d'annonces immobilières. A l'occasion de cette présentation, Benoist Apparu, a annoncé le renforcement du diagnostic de performance énergétique, des compétences des diagnostiqueurs et du contrôle des diagnostics effectués



Affichage du DPE au 1er janvier 2011, modalités pratiques

Le dossier de presse de Benoist APPARU du 27 octobre 2010 présente les modalités de l'application de la loi Grenelle 2, notamment dans le domaine de l'immobilier. Il permet aux professionnels de se préparer dans l'attente du décret d'application actuellement en cours de signature.



À partir du 1er Janvier 2011, toute annonce immobilière, Vente ou Location, doit présenter l'affichage de la performance énergétique dans un format déterminé suivant le type de support. Modalités pratiques, sanctions et conséquences en cas de défaut d'affichage:

Annonces dans la presse

Les annonces publiées dans la presse devront a minima mentionner la classe de performance énergétique (lettre variant de A à G), précédée de la mention « Classe énergie ».

Exemple :

2 pièces Evry – 215 000 € lumineux rénové. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 2ème étage d'une résidence calme. 2 chambres et séjour avec balcon. Proche tous commerces. Classe énergie : D

Annonces publiées en vitrine ou sur les sites internet professionnels

Les annonces publiées dans les vitrines des agences immobilières et autres professionnels de l'immobilier, et sur les sites internet d'annonces immobilières devront comporter l'étiquette énergie ainsi que la classe de performance énergétique. L'étiquette énergie devra être lisible et en couleur.



En vitrine, elle devra occuper au moins 5% de la surface du support (soit environ 5,5x5,5 cm pour une annonce en format A4). Sur internet, elle devra occuper une place sur l'écran supérieure à 180x180 pixels.

Sanctions

Les sanctions prévues sont lourdes car, « en cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent :

- **au plan civil**, le dol (article 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; **la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix,**
- **au plan pénal**, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art L 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L 213-1 du même code : **2 ans de prison, 37 500 euros d'amende.**

Au delà de ces dispositions, la sanction sera surtout celle du marché immobilier, une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location. »

Absence de système de chauffage et autres cas d'exclusion

En cas d'absence de système de chauffage, le DPE n'est pas à faire. En conséquence, l'affichage du classement énergie n'est pas possible. Rien, semble-t-il, n'est prévu dans les textes. Néanmoins, il paraît préférable d'indiquer dans le texte de l'annonce, l'absence de système de chauffage pour éviter de confondre l'annonce en question avec une annonce non conforme. Il en est de même pour les autres cas d'exclusion : bâtiment indépendant dont la SHOB est inférieure à 50 m², les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine, les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an, les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques, et enfin les bâtiments servant de lieux de culte. Dans ce cas, une indication du type « bien non soumis à DPE » dans les annonces semble appropriée, à défaut de toute autre indication réglementaire.

De même, l'établissement de certains DPE nécessite la remise des factures énergétiques de la part du donneur d'ordre. En l'absence d'indication normalisée des consommations énergétiques du bien (par exemple, seuls les coûts liés à ces consommations sont présents sur la facture), le DPE ne pourra comporter de classement du bien. Là-aussi, par



défaut, il peut être approprié d'indiquer sur les annonces l'impossibilité réglementaire d'établir un DPE (mention du type « DPE non réalisable réglementairement »).

Rappel : une cheminée à foyer ouvert, un radiateur mobile à pétrole, gaz ou électrique, ne sont pas considérés comme des systèmes de chauffage. Par contre une cheminée équipée d'un insert ou un poêle fixe raccordé sont des systèmes de chauffage.

En pratique, le DPE doit être réalisé à la mise en vente dès maintenant !

Cette mesure passée quelque peu inaperçue, a été introduite par la loi Grenelle 2. Elle est donc applicable depuis le 13 juillet 2010

Dans la pratique et **dès maintenant**, il est indispensable d'effectuer le DPE pour **tous les nouveaux biens mis à la vente**, à la fois pour être en conformité avec la loi Grenelle 2 et être en mesure de publier une annonce conforme après le 1er janvier 2011.

Pour les mêmes raisons, il est indispensable d'effectuer ce même DPE sur **les biens en stock au plus tôt**. Il ne sera en effet pas possible à la profession du diagnostic d'effectuer les DPE sur l'ensemble du parc en stock pour le 1er janvier 2011, sans une anticipation suffisante des professionnels.

Enfin pour des raisons de coût et d'efficacité, afin d'éviter deux dérangements et payer deux déplacements, il est préférable d'effectuer l'ensemble des diagnostics à l'occasion de l'établissement du DPE.



Diagnostic performance énergétique Nouvelle législation au 1^{er} janvier 2011



La loi "Grenelle 2" du 8 juillet 2010 renforce les mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Le Grenelle 2 prévoit notamment :

A partir du 1er janvier 2011, **l'obligation d'afficher sur toute annonce immobilière la performance énergétique du bien vendu ou loué.**

La mise à disposition du diagnostic de performance énergétique à tout acheteur ou locataire potentiel.

Le vendeur ou le bailleur doit impérativement tenir à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, le résultat du diagnostic de performance énergétique, dès la mise en vente ou la location du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Dans la pratique et dès maintenant, il est indispensable d'effectuer le DPE pour tous les nouveaux biens mis à la vente, à la fois pour être en conformité avec la loi Grenelle 2 et être en mesure de publier une annonce conforme après le 1er janvier 2011

Enfin pour des raisons de coût et d'efficacité, afin d'éviter deux dérangements et payer deux déplacements, il est préférable d'effectuer l'ensemble des diagnostics* à l'occasion de l'établissement du DPE

Pack complet diagnostics économisez jusqu'à -40%!!!)

Nous contacter : 06-75-47-45-47 / 09-81-02-62-15

CONTROL HABITAT 3 rue Roger Du Marais 38430 MOIRANS