

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

D P E

Mars 2008

*le Grenelle
Environnement*



Sommaire

Qu'est-ce qu'un DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ?	P1
Quelles opérations nécessitent un DPE ?	P1
Le contenu du DPE	P4
Validité et valeur du DPE	P5
Qui établit le DPE ?	P6
Combien coûte un DPE ?	P7
LIENS UTILES	P8



Qu'est-ce qu'un DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une évaluation qui renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment et évalue sa performance énergétique, ainsi que l'impact de sa consommation en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il se traduit par un document dont le contenu et les modalités d'établissement sont réglementés. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Quelles opérations nécessitent un DPE ?

→ Le DPE doit être établi à l'occasion de la vente ou de la construction de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, quel que soit son usage.

Il doit également être établi à l'occasion de la mise en location d'un logement ou d'un bâtiment à usage principal d'habitation.

→ L'obligation de fournir un DPE s'applique actuellement en France métropolitaine uniquement.

Le DPE n'est pas obligatoire pour les opérations portant notamment sur les bâtiments suivants :

- certaines constructions provisoires ;
- un bâtiment indépendant dont la surface est inférieure à 50 mètres carrés (un logement, quelle que soit sa taille, lorsqu'il est situé dans un bâtiment dont la surface est supérieure à 50 m², est cependant soumis au DPE) ;
- certains bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que le local servant à l'habitation ;
- un monument historique classé ou inscrit à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- un bâtiment ou partie de bâtiment neuf, dont la température normale est inférieure ou égale à 12°C ;
- un logement à la vente qui ne dispose pas de système de chauffage fixe (même s'il existe un dispositif de production d'eau chaude), ou qui n'a pas d'autre moyen de chauffage qu'une cheminée à foyer ouvert ; en revanche, le DPE est obligatoire pour un logement à la vente pourvu d'un équipement de chauffage de type insert, chaudière, chauffage électrique fixe.

Vous achetez ou vous vendez un bien immobilier existant (logement ou autre)

Pour quels bâtiments fournir un DPE ?

L'obligation de fournir un DPE s'applique depuis le 1er novembre 2006, à la vente d'une maison, d'un logement situé dans un immeuble collectif et de tout local tertiaire (bureau, commerce...), à l'exception de certains bâtiments (voir encadré).

Dans le cas de la vente d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le DPE ne concerne que les parties privatives du lot.

Qui fournit le DPE et à quel moment ?

Un DPE doit être annexé à tout avant-contrat (promesse de vente, compromis de vente) ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique de vente portant sur le bien immobilier. Il est établi aux frais du vendeur. Ce dernier doit, dès la mise en vente du bien, tenir le DPE à la disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande.

Vous faites construire une maison, vous faites des travaux d'agrandissement ou vous achetez un logement ou un bâtiment neuf

Pour quels bâtiments fournir un DPE ?

La production d'un DPE est obligatoire pour toute construction neuve ou extension de bâtiment (surélévation ou addition de surface supérieure à 150 m² ou à 30% de la surface des locaux existants), dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er juillet 2007.

Certaines opérations ne nécessitent pas de DPE (voir encadré).

Qui fournit le DPE et à quel moment ?

En cas de construction d'une maison ou d'un immeuble sur un terrain appartenant à celui qui fait construire, ou de travaux d'extension, ou de création d'un logement dans un bâtiment existant : c'est au propriétaire maître d'ouvrage qu'il revient de faire établir le DPE au plus tard à la date d'achèvement des travaux (et non au constructeur ou à l'entrepreneur qui fait les travaux).

En cas d'acquisition sur plan (vente en l'état futur d'achèvement) : c'est le promoteur qui remet le DPE à l'acquéreur au plus tard au moment de la livraison du bien immobilier.

Vous mettez en location un logement

Pour quels bâtiments fournir un DPE ?

Depuis le 1er juillet 2007, un DPE doit être réalisé en cas de location d'un logement (maison, ou logement situé dans un immeuble collectif) ou d'un immeuble à usage principal d'habitation.

Lorsque le logement loué est situé dans un immeuble collectif, le DPE ne concerne que les parties privatives du lot.

L'obligation de fournir un DPE s'applique à la location d'un logement loué vide ou meublé, à la location saisonnière, à la location d'un logement de fonction ou consentie à un travailleur saisonnier.

Elle ne s'applique pas en cas de reconduction tacite du bail, de cession de bail, d'échange de logements, ni à la sous-location, dans certains cas, et aux logements-foyers.

Qui fournit le DPE et à quel moment ?

Le DPE est fourni au locataire par le propriétaire, qu'il s'agisse d'un propriétaire privé (personne physique ou personne morale) ou d'un propriétaire public (organisme HLM par exemple). Le DPE est établi aux frais du propriétaire. Il doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il est également tenu à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande au propriétaire ou au professionnel qu'il a mandaté pour mettre le bien en location.

Depuis le 2 janvier 2008, le DPE est affiché dans le hall d'accueil des bâtiments publics d'une surface supérieure à 1000 m² et recevant du public notamment dans les bâtiments occupés par les services de l'Etat ou par une collectivité territoriale (commune, département, région).

Le DPE affiché contient les mêmes informations que le DPE réalisé pour la vente, la location ou la construction d'un bâtiment.

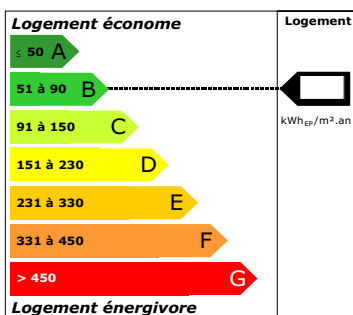
Le contenu du DPE

Le contenu du DPE est réglementé.

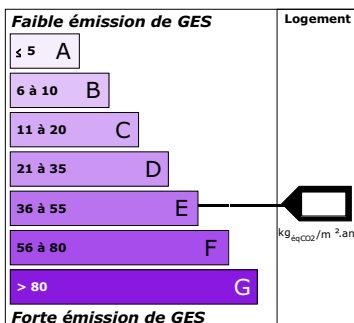
Il ne faut pas confondre le DPE avec tout autre diagnostic ne répondant pas aux mêmes exigences qui pourrait vous être proposé par des professionnels non certifiés pour l'établir.

- Le DPE décrit le bâtiment ou le logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation.
- Il indique suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Deux étiquettes classent le logement ou le bâtiment, en fonction de sa performance énergétique et de la quantité de gaz à effet de serre émise.

Etiquette énergie



Etiquette climat



→ Le diagnostic est accompagné de conseils de bon usage et de bonne gestion du logement ou du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux destinées à inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique.

→ Le diagnostic de performance énergétique est établi conformément à un **modèle type** dépendant de la nature du bâtiment et de l'opération.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le copropriétaire (qui vend ou qui loue son logement) peut, à ses frais, obtenir du syndicat de copropriété, de son mandataire ou du syndic de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic.

Validité et valeur du DPE

→ Le DPE est valable **10 ans**.

En cas de vente : si la durée de validité du DPE est expirée à la date de la promesse de vente, un nouveau DPE doit être joint à l'acte de vente.

En cas de location : si un DPE en cours de validité a été établi à l'occasion de la vente ou de la construction du logement, il tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.

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

Il a pour but d'inciter le propriétaire à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais il n'entraîne pas l'obligation pour ce dernier de faire des travaux.

Par ailleurs, la consommation estimée dans le DPE par le diagnostiqueur n'est pas une garantie contractuelle.

Toutefois, le DPE peut constituer un élément du choix du logement ou de négociation du prix pour le candidat acquéreur ou le candidat locataire qui a pris la précaution de demander à le consulter avant la signature de l'avant-contrat ou du bail.

Si les informations données par le DPE ne correspondent pas à son attente, le candidat acquéreur peut d'autre part faire jouer le délai de rétractation : il peut, en respectant le formalisme prévu à cet effet, revenir sur son engagement dans le délai de 7 jours à compter de la notification ou de la remise de l'avant-contrat.

→ Si le DPE n'est pas annexé à la promesse de vente ou au contrat de location, cela ne remet pas en cause la validité de l'acte de vente ou du contrat de location. Toutefois, si l'acquéreur ou le locataire apporte la preuve d'un préjudice qu'il aurait subi du fait de la non communication du DPE, il peut demander au juge des dommages et intérêts.

Qui établit le DPE ?

→ Le professionnel qui effectue le DPE ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son **impartialité** et à son **indépendance**, ni avec le vendeur ou le propriétaire (ou son mandataire : notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé la réalisation d'un DPE.

→ Le diagnostic de performance énergétique doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de **compétence** et ayant souscrit une **assurance** couvrant pour ses interventions les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle. Depuis le 1^{er} novembre 2007 cette personne doit être **certifiée** par un organisme accrédité par le COFRAC.

→ Le diagnostiqueur doit remettre à son client un document attestant qu'il est en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1500 € portée à 3000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur ou le propriétaire qui, en vue d'établir un diagnostic fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises.

→ **Pour trouver des professionnels du DPE** : consultez le site Internet du ministère du Logement et de la Ville, les organisations professionnelles spécialisées, les organismes accrédités par le COFRAC, l'ADIL ou le cas échéant, le professionnel auquel vous avez confié la mise en vente ou en location de votre bien. N'hésitez pas à demander plusieurs devis pour choisir un diagnostiqueur.

Combien coûte un DPE ?

→ Les tarifs des diagnostics n'étant pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à l'autre. Il convient donc de s'adresser à plusieurs professionnels et de comparer, avant de s'engager, les prestations qui sont proposées.

→ Le coût des diagnostics incombe en cas de vente au vendeur, en cas de construction au maître d'ouvrage et en cas de location au propriétaire bailleur.

Si vous souhaitez réaliser des travaux visant à économiser de l'énergie dans votre résidence principale, des aides et prêts au niveau national ou local peuvent vous être attribués : renseignez vous auprès d'une ADIL ou d'un Espace Info Energie.

Pour connaître le plus proche de chez vous, appelez le numéro Azur : 0810 060 050.

En cas de vente ou de location d'un logement

Le DPE s'intègre dans le **dossier de diagnostic technique** qui regroupe, depuis le 1^{er} novembre 2007, l'ensemble des constats ou états qui doivent être annexés à l'avant-contrat (promesse, compromis de vente) ou au contrat de location.

- En cas de vente d'un logement, le dossier de diagnostic technique est composé, outre du DPE, des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques le cas échéant, aux installations intérieures de gaz et d'électricité (date fixée par arrêté pour ce dernier).

- En cas de location d'un logement, le dossier de diagnostic technique regroupe, outre le DPE, l'état relatif aux risques naturels et technologiques le cas échéant, et le constat de risque d'exposition au plomb qui sera joint à compter du 12 août 2008.

LIENS UTILES

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

www.developpement-durable.gouv.fr

Site Internet du ministère du Logement et de la Ville

www.logement.gouv.fr

Site internet de l'ADEME

www.ademe.fr

site internet de l'ANIL

www.anil.org

Tél : 08 20 16 75 00

site internet du COFRAC (comité français d'accréditation)

www.cofrac.fr

**Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable
et de l'Aménagement du territoire**
www.developpement-durable.gouv.fr

Ministère du Logement et de la Ville
www.logement.gouv.fr

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
www.ademe.fr



Pour tout renseignement
concernant le réseau des ADIL :
08-20-16-75-00
(0,12 euro la minute au 01-04-2007)

www.anil.org