



ACTUS

Vers une étiquette de consommation énergétique (DPE) affichée dans les annonces immobilières, à la vente et à la location ? Le 20/5/2008



C'est vers cet objectif, pas forcément gagné d'avance, que le gouvernement tente de mobiliser les professionnels et les grands portails d'annonces immobilières, espérant que l'apport de l'information fournie par le diagnostic de performance énergétique (DPE) en amont de la décision d'achat ou de prise en location fera mieux prendre en compte la consommation énergétique, et en faire un élément de la décision, ce qui est loin d'être le cas pour le moment... Il compte ainsi, dans une démarche qui s'inscrit dans les suites du "Grenelle de l'environnement", sensibiliser les propriétaires de

maisons individuelles et les copropriétaires dans les immeubles collectifs, et faire en sorte qu'ils effectuent ou votent plus facilement les investissements nécessaires à la réduction de la consommation énergétique du parc immobilier existant...

Les grandes fédérations d'agents immobiliers et administrateurs de biens (FNAIM, CNAB, CSAB, SNPI, UNIT), les grands réseaux d'agences (Century 21, Era, Guy Hoquet, Laforêt, L'Adresse, ORPI), et les grands portails, membres de la [FF2i \(Fédération française de l'Internet immobilier\)](#), annoncesjaunes.fr, explorimmo.com, avendrealouer.fr, seloger.fr et logic-immo.com, ont signé ce 19 mai avec le ministre d'Etat Jean-Louis Borloo et la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie Nathalie Kosciusco-Morizet une convention par laquelle ils s'engagent à insérer dans les annonces immobilières un affichage de l'étiquette énergie, résultant du [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#) des biens proposés à la vente ou à la location.

Cette démarche a été imaginée par le comité opérationnel Rénovation des bâtiments existants, présidé par Philippe Pelletier, président de l'ANAH, dans le cadre du "Grenelle de l'environnement".

L'objectif est de sensibiliser le plus en amont possible les acquéreurs potentiels ou les candidats locataires à la consommation énergétique des logements auxquels ils s'intéressent, alors que son coût peut, avec la hausse des prix des hydrocarbures, varier pour des logements de même taille dans des proportions gigantesques : "de 250 euros par an à plus de 1.800 pour 100 m²" a répété à plusieurs reprises Jean-Louis Borloo !

Un diagnostic obligatoire à la vente...

Créé par une ordonnance du 8 juin 2005, le DPE est obligatoire pour tout bien vendu, quelque soit son type et son usage, à l'exception des bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute est inférieure à 50 mètres carrés, les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement, les bâtiments servant de lieux de culte, les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire, et depuis peu les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an...

Il indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, 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.

En copropriété, le DPE est établi pour le ou les lots en vente, mais avec des informations nécessairement fournies par le syndic s'il y a lieu sur l'installation de chauffage, climatisation et/ou de production d'eau chaude collective.

L'état doit avoir moins de dix ans à la date à laquelle il est requis. Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le DPE, qui n'a qu'une valeur informative

...comme à la location

L'article 3-1 de la [loi du 6 juillet 1989](#), qui contrairement au reste de la loi s'applique aux locations de locaux d'habitation principale ou secondaire nus ou meublés et même aux locations saisonnières, créé par l'ordonnance du 8 juin 2005 mentionnée, prescrit la fourniture par le bailleur d'un dossier de diagnostic technique, à annexer "au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement" ; la question s'est posée de savoir ce qu'il faut entendre par renouvellement, sachant que la même loi (article 10) prévoit aussi qu'à son échéance, "si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé", la notion de renouvellement étant dans la suite de l'article réservée à l'offre de renouvellement avec réajustement du loyer par référence au voisinage "selon les modalités prévues au c de l'article 17".

Un décret du 15 mai 2008 apporte des précisions utiles : par "renouvellement de location" il faut entendre "le

