

Le diagnostic de performance énergétique



Diagnostic de Performance Énergétique - DPE

Diagnostic de la quantité d'énergie effectivement consommée d'un bâtiment.

Obligatoire pour la transaction d'un bien immobilier depuis le 1er novembre 2006.

Obligatoire pour la location d'un bien immobilier à partir du 1er juillet 2007.

Textes de loi :

- Directive 2002-91-CE du Conseil
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005
- Arrêté en attente de publication

Validité : 10 ans

Pourquoi un diagnostic immobilier de performance énergétique (diagnostic DPE) ?

Issu de la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments et instauré en 2006 par Jean-Louis Borloo alors Ministre du logement (décret du 15 septembre 2006), le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) a pour objectif de dresser un bilan complet de la consommation d'énergie d'un bien immobilier. Les dernières études évaluant le parc immobilier français comme extrêmement énergivore, limiter les déperditions d'énergies des logements devient dès lors une priorité.

En ce sens, un diagnostic immobilier DPE s'attachera également à proposer aux propriétaires des solutions adaptées.

Qu'est ce que le diagnostic immobilier DPE ?

Destiné à informer les potentiels acquéreurs ou locataires d'un bien immobilier sur sa consommation énergétique et son taux d'émission de gaz à effet de serre, le diagnostic DPE accompagnant obligatoire depuis le 1er novembre 2006 tout acte de vente devra désormais (depuis le 1er juillet 2007) également être fourni par le propriétaire d'un logement mis en location. Réalisé par un professionnel indépendant, le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) prend place au sein du dossier de diagnostics techniques indispensable à chaque transaction d'un bien immobilier. Livrant une estimation de la consommation d'énergie du logement (qu'il s'agisse d'un appartement ou d'une maison), le diagnostic DPE permet en outre de dresser un classement des biens immobiliers dans ce domaine (une étiquette

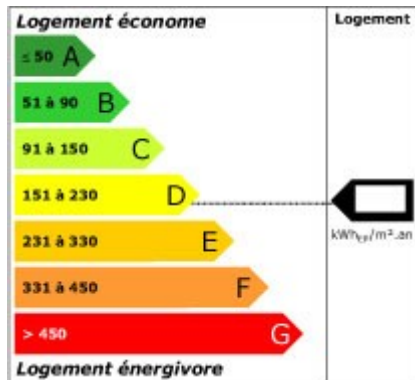
semblable à celles déjà en vigueur pour les appareils ménagers affiche le potentiel énergétique du logement et une autre estimera son impact sur l'effet de serre).

Exemple d'étiquette :

CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS (€ TTC)

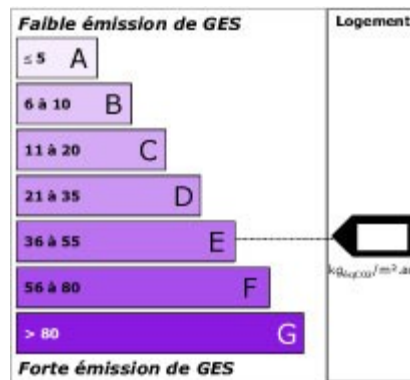
Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : kWhEP/m².an



Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : kg éqCO₂/m².an



> Points de contrôle d'un diagnostic immobilier DPE

Un diagnostic immobilier DPE doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie, l'émission de gaz à effet de serre.

> Validité d'un diagnostic immobilier DPE

Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier (maison ou appartement), le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) fourni ne devra pas dater de plus de 10 ans.

> Bâtiments concernés par un diagnostic immobilier DPE

Un diagnostic immobilier DPE devra être joint au dossier de diagnostics techniques lors de toute vente ou location d'un bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert. Certains biens immobiliers font toutefois exception en ne nécessitant pas de diagnostic DPE.

C'est le cas de :

- constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans,
- bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 50 mètres carrés,

- bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel ne nécessitant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement (ces derniers ne devront pas servir de lieux d'habitation),
- Les bâtiments historiques et ceux servant de lieux de culte.

> Textes de loi relatifs au diagnostic immobilier DPE

Institué par la directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002, le diagnostic immobilier DPE s'est vu réglementé par les décrets n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 dont les applications furent échelonnées dans le temps (obligation d'un diagnostic DPE pour une vente depuis le 1er novembre 2006 et depuis le 1er juillet 2007 pour la location d'un bien immobilier).

> Textes de loi relatifs au diagnostic immobilier DPE

Le diagnostic immobilier de performance énergétique (DPE) doit, en plus d'analyser le potentiel énergétique d'un bâtiment, proposer au propriétaire un certain nombre de recommandations destinées à limiter les déperditions thermiques de leur bien immobilier. Visant également à augmenter le pouvoir d'achat des ménages, ces conseils revêtent une importance considérable lorsque l'on sait que plus des deux tiers des logements français sont considérés comme étant en surconsommation d'énergie (classe E, F et G sur une échelle de valeurs allant de A à G).