



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 18828

Texte de la question

M. Frédéric Barbier attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur le biais induit par l'étiquette énergie obligatoire dans les annonces immobilières. Depuis le 1er janvier 2011, l'affichage du diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire dans les annonces immobilières de particuliers et de professionnels lors de la vente ou la location d'un logement. Cela se concrétise par la publication de l'étiquette énergie, schéma qui permet de situer sur une échelle croissante la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation normale du logement. Le locataire peut ainsi identifier ses consommations futures, et donc estimer le coût de son budget énergie, et l'impact environnemental du logement. Cette étiquette fait état de la consommation primaire d'énergie, c'est-à-dire de l'énergie finale consommée dans le logement, ainsi que de l'énergie nécessaire pour extraire, distribuer, stocker et produire cette énergie. Or l'électricité est l'énergie présentant le plus de transformation, c'est-à-dire que pour une même consommation d'énergie finale, la consommation d'énergie primaire de l'électricité est plus grande que pour n'importe quelle autre énergie. Ainsi, les logements à chauffage électrique affichent sur l'étiquette énergie une consommation supérieure, quand la consommation finale est la même que pour un autre type de chauffage. Cela induit en erreur le locataire potentiel qui, à la simple vue de cette étiquette, n'a pas l'ensemble des informations et ne peut donc se faire une idée correcte de la consommation énergétique du logement par rapport à un autre, et donc du budget énergie nécessaire. Cela est également préjudiciable au propriétaire qui voit son logement afficher une étiquette relatant un logement énergivore quand la consommation finale de celui-ci peut être la même qu'un autre logement présentant une étiquette plus économe car bénéficiant d'un chauffage non électrique. Cela va compliquer la location de son bien immobilier, quand ce n'est pas justifié par la réalité de la consommation du logement. Il lui demande donc comment rendre l'étiquette énergie plus claire, afin que la consommation finale soit distinguée de la consommation primaire d'énergie du logement dans l'annonce immobilière.

Texte de la réponse

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document d'information, de sensibilisation et d'incitation, qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact environnemental en termes d'émission de gaz à effet de serre. 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 (directive 2002/91/CE révisée). Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Bien entendu, les consommations réelles des bâtiments dépendent très directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage ; les consommations estimées sur la base de scénarii conventionnels ne sont donc pas une garantie contractuelle, mais elles permettent une comparaison objective de la qualité des logements et bâtiments mis en vente ou loués. La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure

performance, G à la plus mauvaise) : - l'étiquette énergie pour connaître la consommation d'énergie primaire ; - l'étiquette climat pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise. Ces deux étiquettes sont un grand progrès dans l'information des usagers. Le DPE comprend également des recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie. Les travaux conseillés ne sont pas obligatoires, le DPE ayant pour objectif d'inciter à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Sauf exception, la réalisation d'un DPE est obligatoire : - à l'occasion de la vente d'un bien immobilier (résidentiel ou non) depuis le 1er novembre 2006 ; - lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation depuis le 1er juillet 2007 ; - pour les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2007 ; - lors de la signature d'un bail commercial. Il doit être établi par un professionnel indépendant satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance. Des organismes de certification de personnes, accrédités par le COFRAC (comité français d'accréditation), sont chargés de vérifier les compétences des candidats depuis le 1er novembre 2007. Environ 10 000 professionnels ont déjà été certifiés pour la réalisation du DPE. De plus, depuis le 2 janvier 2008, le DPE doit être affiché publiquement dans les bâtiments de plus de 1 000 m² occupés par un organisme public et accueillant un établissement recevant du public. Aussi, depuis le 1er janvier 2011, le résultat du DPE doit être mentionné dans les annonces immobilières. Le bilan de cette mesure est aujourd'hui positif puisque la quasi totalité des annonces respecte cette mesure. Depuis le 1er janvier 2012, la réalisation d'un DPE est obligatoire pour tous les bâtiments équipés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter de cette date, à l'exception des bâtiments résidentiels en copropriété de cinquante lots ou plus, pour lesquels un audit énergétique doit être réalisé. Ce DPE est donc amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location. Il doit être par conséquent une référence incontestable. Une enquête UFC-Que choisir publiée le 21 février 2011 avait relevé plusieurs failles relatives au nouveau dispositif de DPE, et confirmé la nécessité d'un plan de fiabilisation de l'outil. Par ailleurs, le nombre de réclamations déposées en 2010 s'élevait à 30 seulement, montrant une méconnaissance des recours possibles. De plus, seulement 4 % des diagnostiqueurs se sont vus en 2010 retirer leur certification et 10 % ont été suspendus de leur activité, montrant ainsi la nécessité de renforcer la surveillance des professionnels par les organismes certificateurs. C'est notamment pour cela que les pouvoirs publics ont engagé une large concertation avec l'ensemble des parties prenantes afin de définir un programme d'actions dans le but de le fiabiliser et de l'améliorer. Les réunions avec les fédérations de diagnostiqueurs, les organismes de certification, les associations de consommateur et l'ensemble des acteurs concernés qui ont eu lieu tout au long du premier semestre 2011 ont permis d'arrêter un plan d'amélioration qui est ainsi structuré en 6 axes : 1. ajout d'une fiche technique au DPE pour assurer la transparence des données renseignées par le diagnostiqueur : cette mesure a été intégrée dans l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine ; 2. amélioration de la méthode de calcul pour passer de 30 à 60 points de contrôle ce qui permettra d'en affiner le modèle : la nouvelle méthode de calcul a été officialisée dans l'arrêté du 17 octobre 2012 ; 3. validation des logiciels afin que pour des données d'entrée identiques, tous les outils informatiques génèrent les mêmes résultats : cette mesure a été intégrée dans l'arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique suivant la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012 ; 4. création d'une base de données pour le recueil des DPE : cette base n'est pas totalement opérationnelle puisqu'elle est basée sur la méthode de calcul, mais le sera en 2013 ; 5. montée en compétence des diagnostiqueurs, en créant des exigences sur le niveau de formation minimum requis pour devenir diagnostiqueur (bac+2 dans les domaines des techniques du bâtiment), en exigeant une formation continue et en durcissant les examens d'entrée élaborés par les organismes certificateurs : toutes ces exigences sont intégrées dans l'arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification ; 6. amélioration du contrôle et de la qualité des diagnostics : d'une part grâce à la base de données dont l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) a la charge et d'autre part grâce à une opération spéciale de contrôle aujourd'hui en cours chez les organismes certificateurs. Ces mesures ont pour objectif la fiabilisation du dispositif et la professionnalisation des acteurs. L'intégralité du plan a d'ores et déjà fait l'objet d'un texte réglementaire publié et entrera en vigueur début 2013. Par conséquent, il est aujourd'hui trop tôt pour se prononcer sur l'impact réel de toutes ces mesures dont les premiers effets et un premier bilan pourront être tirés au plus tôt début 2014.

Attendre l'effet de ces nouvelles exigences est d'autant plus important qu'elles ont été chiffrées comme étant économiquement supportables pour la profession. En ce qui concerne les recours possibles pour les consommateurs lors d'un désaccord sur un diagnostic, il en existe plusieurs. D'une part, il est possible pour le client de s'adresser au diagnostiqueur en personne pour en discuter, ou à l'organisme qui l'a certifié car celui-ci est chargé dans une de ses nombreuses missions de gérer les réclamations. D'autre part, l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) précisant 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 » ne concerne que les relations entre le vendeur et l'acquéreur. Il est en effet évident que le propriétaire n'est pas le sachant et ne peut donc pas endosser la responsabilité de ce document technique. Cependant, cette disposition n'empêche pas l'acquéreur de se retourner contre le diagnostiqueur en invoquant sa responsabilité délictuelle (article 1382 du code civil) dès lors que le diagnostiqueur a commis une faute contractuelle qui lui a causé un dommage. Si la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur est avérée, elle ne peut conduire à la nullité du contrat de vente puisqu'il n'est qu'un tiers au contrat. Le diagnostiqueur pourrait cependant être condamné à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur en réparation du préjudice qu'il a subi. Si le vendeur a usé de manoeuvres frauduleuses en annonçant sciemment une classe différente que celle qui apparaît réellement dans le DPE par exemple, le dernier alinéa de l'article L. 271-4 du CCH ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit commun qui régissent les contrats. Cela peut constituer un dol (article 1116 du code civil : les manoeuvres sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté) qui est un vice du consentement de l'acquéreur et qui peut alors entraîner une action en nullité du contrat de vente.

Données clés

Auteur : [M. Frédéric Barbier](#)

Circonscription : Doubs (4^e circonscription) - Socialiste, républicain et citoyen

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18828

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Écologie, développement durable et énergie

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1725

Réponse publiée au JO le : [12 mars 2013](#), page 2848