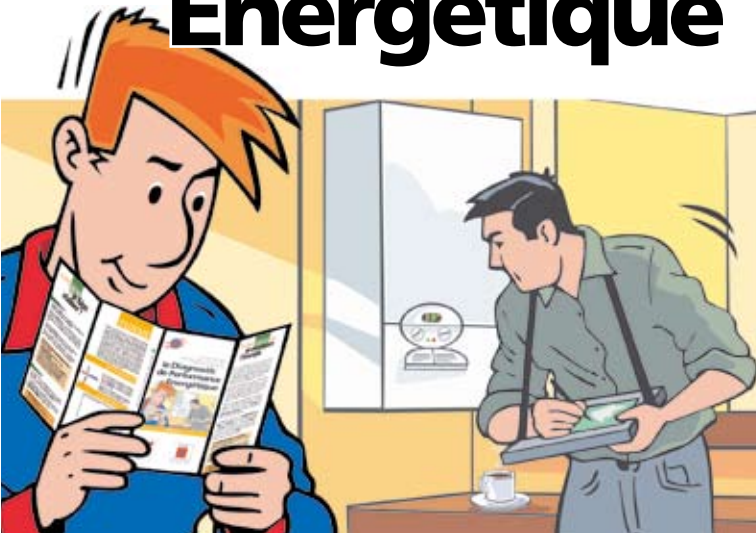


**ECONOMIES D'ENERGIE  
FAISONS VITE  
ÇA CHAUFFE**

Économies d'énergie,  
émissions de gaz à effet de serre :  
évaluer son logement avec

# le Diagnostic de Performance Energétique



L'HABITAT



# être bien informés pour économiser l'énergie

En France, les bâtiments consomment 43 % de l'énergie et produisent plus de 22 % des émissions de gaz à effet de serre. Les pouvoirs publics relayés par le Grenelle Environnement se sont fixés un objectif ambitieux pour le secteur du bâtiment : diviser par 4 la consommation énergétique du parc résidentiel d'ici 2050.

Des réglementations thermiques dans le neuf et l'existant créées ou renforcées ces dernières années vont déjà dans ce sens. Des incitations financières (crédit d'impôt, éco-prêt à taux zéro...) aident les particuliers à réaliser des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement.

Vous êtes locataire, propriétaire occupant ou bailleur ? Vous avez un projet d'achat ou de rénovation ? Un outil d'information, le **Diagnostic de Performance Énergétique** ou DPE, vous permet de mieux connaître votre logement.

Ce diagnostic, réalisé par des **professionnels certifiés**, est **obligatoire** lors de toute **mise en vente** ou **location** d'un logement. Il permet d'**estimer** la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de ce dernier et de **cibler** les travaux les plus efficaces pour y économiser l'énergie.

## Un ensemble de diagnostics techniques

Le DPE est un des diagnostics qui doivent figurer obligatoirement dans les contrats immobiliers :

- lors d'une vente, avec les constats « amiante », « plomb », « termites », « risques naturels et technologiques » et « installations intérieures de gaz et d'électricité » ;
- lors d'une location, avec les constats « plomb » (depuis août 2008) et « risques naturels et technologiques ».

→ Pour en savoir plus, consultez les guides de l'ADEME :  
« Rénovation : la réglementation thermique »  
et « Construire autrement ».

# le DPE, quels objectifs ?

C'est un outil pour vous éclairer sur le choix d'un logement, étayer la négociation de son prix ou orienter les travaux à effectuer pour améliorer sa performance énergétique.

## Une information simple pour mieux choisir votre logement

Propriétaire ou locataire, actuel ou futur, le DPE vous fournit une **estimation** de la **consommation énergétique** (en kWh/m<sup>2</sup>.an) de votre logement, un **coût moyen** de celle-ci et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

## Une action efficace pour sensibiliser aux économies d'énergie

Les estimations chiffrées du DPE sont traduites sur deux étiquettes, l'**étiquette énergie** (analogue à ce que vous trouvez pour l'électroménager) et l'**étiquette climat** qui indique les émissions de CO<sub>2</sub> générées par la consommation énergétique du logement : vous pouvez ainsi clairement établir la **relation** entre **consommation énergétique** et **changement climatique** dû à la concentration des gaz à effet de serre (surtout CO<sub>2</sub>) dans l'atmosphère.

## Une incitation forte à entreprendre des travaux d'amélioration

Locataire ou propriétaire : le DPE vous donne des **conseils de comportement** pour la maîtrise de l'énergie au quotidien.

Propriétaire : le DPE vous recommande les **travaux les plus efficaces** pour économiser l'énergie : isolation de qualité, équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation... plus performants et moins énergivores, recours aux énergies renouvelables.

# le DPE, comment le lire ?

## Des indications obligatoires

Le contenu du DPE est réglementé. Vous devez y trouver :

- une **description du logement**, de ses équipements (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éventuellement climatisation) et de leurs conditions d'utilisation ;
- la **quantité d'énergie** qu'il consomme. Il s'agit d'une estimation réalisée selon une méthode standardisée dont certains éléments (références, logiciel utilisé) doivent être indiqués. Pour les logements antérieurs à 1948, on peut établir la moyenne des relevés de consommation des 3 dernières années. Un DPE doit se référer aux prix des énergies les plus récents et préciser leur date d'entrée en vigueur ;
- des **conseils de comportement** pour dépenser moins d'énergie et des **recommandations de travaux** pour améliorer la performance énergétique du logement.

## Un cadre pour l'usage du diagnostic

- Dans le temps : le DPE est valable **10 ans**.
- Dans le contenu : le DPE a une **valeur informative**. Il est important de demander à le consulter avant toute signature de contrat (promesse ou compromis de vente, bail, acte d'achat).

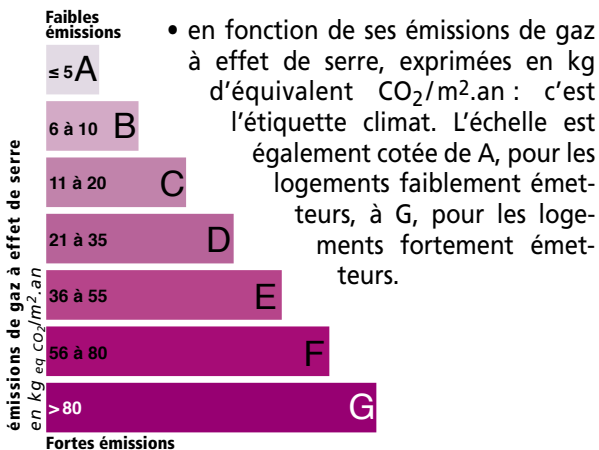
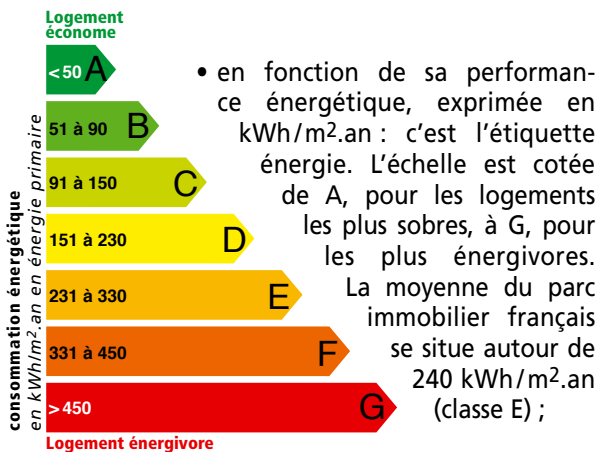
En revanche, **ce n'est pas une garantie** du niveau de consommation énergétique du logement. De ce fait, le locataire, ou l'acquéreur, ne pourra se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du propriétaire des informations contenues dans le DPE

Ses recommandations **visent à inciter** un propriétaire à réaliser des travaux **sans pour autant l'y obliger**.

- Le DPE est pour l'instant **obligatoire en France métropolitaine** seulement.

## Deux étiquettes pour faciliter la lecture

Pour rendre ce constat plus lisible et situer l'état énergétique de votre logement, le DPE s'accompagne de deux étiquettes qui le classent :



### Un diagnostic pour tous les bâtiments

Les bâtiments concernés par le DPE sont les **maisons** et les **appartements**. Dans une copropriété, aussi bien pour une location que pour une vente, le DPE ne concerne que les parties privatives. Le DPE s'applique aussi à tous les **locaux tertiaires** (bureaux, commerces, établissements scolaires, etc.).

Quelques exceptions existent néanmoins : certaines constructions provisoires, les bâtiments indépendants de moins de 50 m<sup>2</sup>, les monuments historiques, certains bâtiments industriels, artisanaux ou agricoles, etc.

# le DPE, quand le faire établir ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, toute annonce immobilière (vente ou location d'un logement) doit mentionner la classe énergétique du DPE.

## Lors de la vente ou de la construction d'un logement

- **Si vous vendez un logement existant**, la fourniture d'un DPE est obligatoire. Le DPE est établi aux frais du **vendeur**. Il doit être à la disposition de tout acquéreur potentiel dès que le logement est mis en vente. Il est annexé au compromis de vente, à la promesse de vente ou, à la rigueur, à l'acte de vente.
- **Pour une construction neuve**, le **maître d'ouvrage** fait établir un DPE et le remet au propriétaire du bâtiment au plus tard à l'achèvement des travaux. Cette obligation est valable aussi lors de **travaux d'agrandissement** (surélévation, augmentation de surface supérieure à 150 m<sup>2</sup> ou à 30 % de la surface existante).

**Si vous achetez sur plan**, c'est le **promoteur** qui doit vous fournir le DPE, au plus tard quand vous prenez livraison du logement.

## Lors de la location d'un logement

**Si vous cherchez à louer** un logement, le **propriétaire** (public ou privé, qui fournit et paie le DPE), le **notaire**, ou l'**agence de location**, doit tenir le DPE à votre disposition.

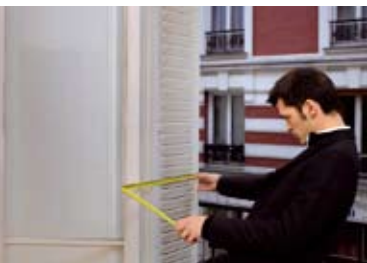
**Lors de la location** (ou de son renouvellement), le DPE est annexé au contrat. Cette obligation ne s'applique pas à une reconduction tacite ou une cession de bail, à un échange de logement ni à une sous-location.

## En dehors du cadre des obligations légales

Si vous faites réaliser un DPE sans y être obligé, vous pouvez bénéficier d'un **crédit d'impôt** sur son coût. Vous disposerez ainsi d'une expertise de son état énergétique et de recommandations pour réaliser des travaux.

# le DPE, par qui le faire réaliser ?

## Le diagnostiqueur



C'est un professionnel du bâtiment dont les **compétences** doivent être certifiées par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité français d'Accréditation).

Le diagnostiqueur doit être **indépendant** : il ne doit pas avoir de lien qui soit de nature à porter atteinte à son impartialité, avec le vendeur ou le propriétaire, ou avec un professionnel intervenant sur le logement pour lequel il réalise un DPE.

Il doit avoir souscrit une **assurance professionnelle** en rapport avec la pratique du DPE.

Vous avez choisi votre diagnostiqueur ? Assurez-vous qu'il soit bien en règle au regard de ces obligations.

### Comment trouver un professionnel du DPE ?

Vous pouvez consulter

- les organismes accrédités par le COFRAC ([www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)) ;
- les agences départementales pour l'information sur le logement (cordonnées sur le site de l'ANIL [www.anil.org](http://www.anil.org)) ;
- l'Espace **INFO** → **ÉNERGIE** le plus proche de chez vous. Vous pouvez le trouver en téléphonant au **0810 060 050**.

## Le coût du DPE

- Les tarifs ne sont pas réglementés et il est prudent de demander un devis à plusieurs professionnels. En moyenne, un DPE coûte entre **100 et 250 €** pour un logement.
- Le DPE est payé par le **vendeur** pour une vente, par le **maître d'ouvrage** pour une construction neuve et par le **propriétaire bailleur** pour une location.

# L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) est un établissement public sous la triple tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. Elle participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.

Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



Pour des conseils pratiques et gratuits sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables, contactez les Espaces **INFO → ÉNERGIE**, un réseau de spécialistes à votre service.

Trouvez le plus proche de chez vous en appelant le n° Azur (valable en France métropolitaine, prix d'un appel local) :

0 810 060 050

Ce guide vous est fourni par :



Siège social : 20, avenue du Grésillé  
BP 90406 - 49004 ANGERS cedex 01

