

L'obligation de réaliser le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre (CCH : art. L. 126-26).

Le DPE comporte une étiquette allant de A (meilleure performance) à G (plus mauvaise performance) qui intègre, d'une part, la consommation énergétique (kilowattheure d'énergie primaire par m² par an) et, d'autre part, les émissions de gaz à effet de serre (kilogramme équivalent de CO² par m² par an).

Il est également accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic (pour plus de détails : cf. lexique).

1. QUAND RÉALISER UN DPE ET QUI EN A LA CHARGE ?

Un DPE doit obligatoirement être réalisé à l'occasion d'une vente, d'une mise en location, d'une construction ou d'une rénovation lourde d'un bâtiment ou d'un logement (CCH. L. 126-26).

Cette obligation s'impose aux résidences sociales, dont les pensions de famille et résidences accueil, aux foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants.

 **En cas de vente**

 L'obligation de transmettre le DPE pèse sur **LE VENDEUR** qui l'annexe à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique.

Un audit énergétique est également réalisé pour les bâtiments qui comprennent un ou plusieurs logements en monopropriété et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G.

 **En cas de location**

 Le DPE doit être établi et fourni par **LE PROPRIÉTAIRE** (CCH : L.126-23).

Il est joint au contrat de location bailleur/gestionnaire lors de sa conclusion (CCH : L. 126-29).

Il n'est pas obligatoire de l'annexer au contrat de résidence mais il est tenu à la disposition du résidant qui souhaite en prendre connaissance.

 **En cas de construction ou de rénovation lourde**

 Le DPE est établi par **LE MAÎTRE D'OUVRAGE** et obligatoirement remis au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble (CCH : L.126-27).



EN RÉSUMÉ

Dans tous les cas, c'est le propriétaire du bâtiment qui détient le DPE.

Il lui est fourni par le maître d'ouvrage en cas de construction ou rénovation lourde, par le vendeur en cas de vente.

En cas de mise en location, il l'établit et le fournit au gestionnaire locataire. Il doit être valide au moment de la conclusion du contrat de location.

Il n'est pas obligatoire de l'annexer au contrat de résidence.

2. OPPOSABILITÉ DU DPE DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2021

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a rendu opposables les renseignements (mais pas les recommandations de travaux) contenues dans les DPE.

Les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 étaient fournis à des seules fins d'information et ne sont pas opposables.

Le caractère opposable du DPE lui confère une portée contractuelle au même titre que les autres diagnostics immobiliers (plomb, amiante, termites). Par conséquent, en cas d'erreur du diagnostic, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée par l'acquéreur ou par le locataire en cas d'information erronée, à la condition que celle-ci cause effectivement un préjudice.

Les DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 sont pleinement opposables.

En revanche, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont pas opposables mais peuvent être encore valides.

3. QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU DPE ?

La durée de validité d'un DPE diffère selon sa date de réalisation (CCH : D.126-19) :

- DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 (ancienne version) : valide jusqu'au 31 décembre 2022
- DPE réalisé entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 (ancienne version) : valide jusqu'au 31 décembre 2024
- DPE réalisé à partir du 1^{er} juillet 2021 (nouvelle version) : valide 10 ans

A noter Le DPE collectif est valable pendant 10 ans et doit être renouvelé ou mis à jour à cette échéance.

Lorsque le DPE collectif a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et a classé le bâtiment en étiquette énergétique A, B ou C, il reste valable **sans limitation de durée** (CCH : L.126-31).

4. LE GESTIONNAIRE PEUT-IL EXIGER LE DPE AUPRÈS DU PROPRIÉTAIRE ?

Le propriétaire doit effectivement être en mesure de fournir au gestionnaire locataire le DPE relatif à l'immeuble (DPE collectif) et aux logements loués (DPE individuels).

Quand le DPE collectif est-il obligatoire ?

Pour les **bâtiments collectifs existants** comprenant plusieurs logements et équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement, un DPE collectif doit obligatoirement être réalisé. Il porte sur l'ensemble d'un bâtiment et non sur ses seules parties communes. **Les résidences sociales, en tant que bâtiments collectifs, sont concernées.**

Cette responsabilité relève du propriétaire.

A partir du 1^{er} janvier 2024, tous les bâtiments d'habitation collectifs devront disposer d'un DPE collectif, qu'ils soient équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement ¹. Cette obligation ne vise toutefois que les bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.²

DPE collectif et/ou individuels ?

Jusqu'au 31 juin 2021, le DPE collectif valait DPE individuels. La présence d'un DPE collectif était donc suffisante au propriétaire pour remplir ses obligations.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, un DPE collectif ne peut plus valoir DPE individuels, du fait de l'opposabilité de ces derniers. **En résidence sociale, il est donc nécessaire de disposer d'un DPE collectif et de DPE individuels.**

¹ En copropriété, selon le nombre de lots, cette obligation s'impose selon un calendrier échelonné.

² Pour les bâtiments d'habitation collectifs équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement, dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2013, cette obligation doit en principe déjà être remplie.

Le respect du critère de décence énergétique

Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent.

Cette obligation issue de la loi du 6 juillet 1989 s'impose à l'ensemble des logements-foyers dont les résidences sociales et assimilés (loi du 6.07.89 : art. 6, al. 1 et art. 20-1).³

Le **décret du 11 janvier 2021** a intégré la performance énergétique dans les critères de décence d'un logement.

A compter du **1^{er} janvier 2023**, il conviendra donc de respecter, en toutes circonstances, le critère de décence énergétique qui est mesuré par l'étiquette relative à la consommation énergétique du logement.

Aujourd'hui, l'enjeu est d'abord d'être en mesure de connaître l'étiquette énergétique des logements gérés, établie par le DPE.

1. QUEL CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DE LA DÉCENCE ÉNERGETIQUE ?

A partir du 1^{er} janvier 2023, les logements qui ne respectent pas l'étiquette énergétique suivante seront considérés comme indécents :

 1^{er} janvier 2023	 1^{er} janvier 2025
 INTERDICTION DES LOGEMENTS G LES PLUS ÉNERGIVORES (calcul en énergie finale, soit – de 450kwh/m ² /an)	 INTERDICTION DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS G (calcul en énergie primaire), donc étiquette F max
 1^{er} janvier 2028	 1^{er} janvier 2034
 INTERDICTION DES LOGEMENTS F ET G, donc étiquette E max	 INTERDICTION DES LOGEMENTS E, F ET G, donc étiquette D max

³ Un logement « décent » est un logement "ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonné."

2. QUELLE VALIDITÉ DES DPE DÉJÀ RÉALISÉS ?

- Les DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018 ne seront plus valides à compter du 1^{er} janvier 2023 ;
- Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 (ancienne version) ne seront valides que jusqu'au 31 décembre 2024 ;
- Les DPE réalisés après le 1^{er} juillet 2021 (nouvelle version) sont valides 10 ans.

3. CONSÉQUENCES DU NON-RESPECT DE LA DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT

Pour les **nouveaux contrats de location (dont les contrats de résidence)**, le non-respect du critère de décence d'un logement interdit en principe sa mise en location. Pour les **contrats de location en cours au 1^{er} janvier 2023 (dont les contrats de résidence)**, les conséquences sont multiples :

Obligation de mise en conformité

Lorsque le logement n'est pas décent, le locataire peut demander sa mise en conformité au bailleur sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail.

A défaut d'accord entre les parties ou de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, la partie la plus diligente peut saisir pour avis la commission départementale de conciliation. Cette saisine est facultative et ni la saisine de la commission ni la remise de son avis ne sont un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

Le juge fixe la nature des travaux à effectuer et le délai de leur exécution.

Baisse du loyer

Le juge peut réduire le montant du loyer, ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. La réduction de loyer prononcée par le juge ne peut s'appliquer que postérieurement à la date d'expiration du délai imparti au bailleur par le juge pour réaliser les travaux.

Cette action est ouverte aux titulaires de baux en cours (loi du 6.7.89 : 41-1) et n'est enfermée dans aucun délai.

Domages-intérêts

Le bailleur qui ne donne pas en location un logement décent peut également être redevable, à l'égard du locataire, de dommages-intérêts pour compenser le préjudice subi.

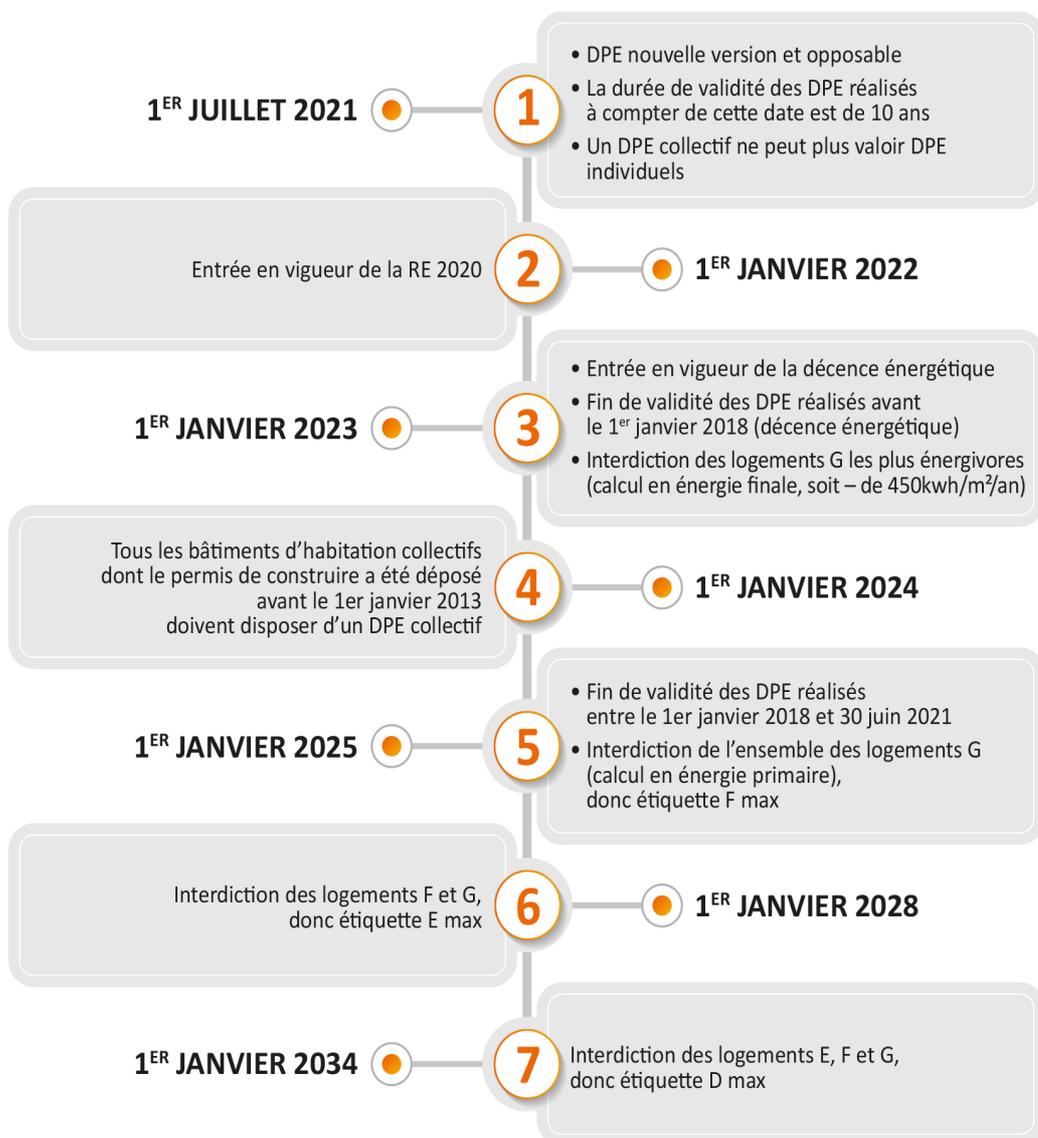
Suspension des APL

La conformité avec les normes de décence est une condition pour bénéficier des aides au logement.

Par conséquent, la CAF peut informer le propriétaire de son obligation de mise en conformité (Code la sécurité sociale : art. L.542-2 et L.831-3).

L'aide au logement peut être conservé par la Caf pendant un délai maximum de 18 mois, jusqu'à la réalisation de travaux et pendant ce temps, le locataire ne verse que le loyer résiduel (loyer-allocation logement). Ce paiement partiel ne constituant guère un défaut de paiement, aucune action du bailleur en résiliation de bail ne serait fondée.

Les dates clés



Dispositions spécifiques aux DOM

(Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte)

- Les dispositions relatives au contenu du DPE, actes de vente et contrats de location en matière de performance énergétique entreront en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024.
- Celle relative au DPE collectif entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

LEXIQUE

Dossier de diagnostic technique (DDT)

En cas de vente, location, démolition ou rénovation lourde d'un bâtiment, un DDT doit obligatoirement être fourni. Il s'agit d'un document unique regroupant l'ensemble des diagnostics. Il comprend :

- un état relatif à la présence des termites,
- un état relatif à la présence de mэрule,
- un diagnostic de performance énergétique,
- un diagnostic relatif à la gestion des déchets générés,
- un état installation intérieure d'électricité,
- un état installation intérieure de gaz,
- un état des risques naturels et technologiques,
- un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non-collectif,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est établi, conformément à un modèle type, par un technicien qualifié (assuré en responsabilité professionnelle pour cette activité), personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétences imposées par l'Etat et dont les compétences doivent être certifiées par un organisme accrédité.

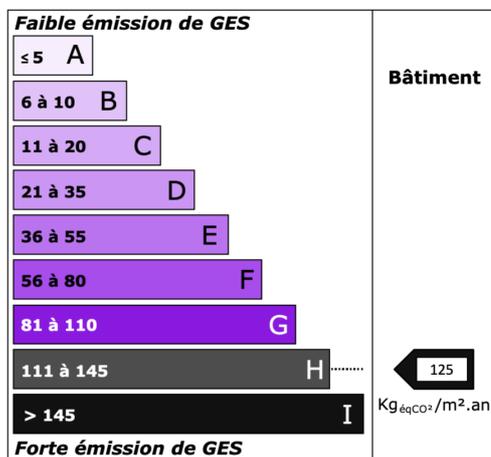
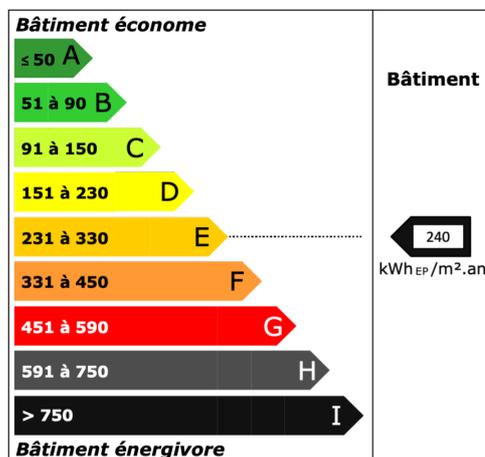
Il renseigne sur le niveau de consommation énergétique du logement en énergie primaire en permettant d'apprécier si ce niveau est bon ou mauvais grâce à l'étiquette énergie/CO² du logement.

Il comprend les caractéristiques du bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation. Il indique, pour chaque équipement, la quantité annuelle d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement, une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, ainsi que la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées.

Le DPE est également accompagné de recommandations destinées à améliorer la performance énergétique du logement ou bâtiment.

Etiquette énergétique

La double étiquette énergie/CO² a pour objet de faciliter la lecture et l'appropriation des performances du bâtiment ou du logement décrites dans le DPE.



Cette double échelle de référence permet d'afficher les deux informations suivantes :

- la consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, mesurée en kWh_{ep}/m²/an ;
- l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, à travers la mesure des rejets de gaz à effet de serre correspondants à cette consommation en kilo équivalent « carbone » par m² et par an (kg_{éq}CO₂/m²/an).

Concernant la consommation énergétique, la lettre A indique les logements les moins gourmands et elle est associée à la couleur verte pour une consommation en énergie inférieure à 50 kWh_{ep}/m²/an. A partir de la lettre G, avec une consommation de plus de 450 kWh_{ep}/m²/an, allant de la couleur rouge à noire, les logements sont qualifiés de très énergivores (« passoire thermique »), la moyenne nationale étant de l'ordre de 240 kWh_{ep}/m²/an.

DPE : distinction entre énergie primaire et énergie finale

L'énergie finale est la quantité d'énergie consommée et facturée au consommateur.

L'énergie primaire correspond à la quantité d'énergie nécessaire pour apporter l'énergie finale au consommateur, incluant donc les pertes liées à la production, la transformation, le transport, la distribution ou encore le stockage d'énergie.

Le passage des consommations finales à la consommation d'énergie primaire se fait donc sur la base d'un facteur de conversion.

Si le rapport entre la mesure en énergie finale et celle en énergie primaire ne change pas pour les logements chauffés au gaz ou au fioul (il reste à 1), il n'en est pas de même pour les logements chauffés à l'électricité.

Dans le cas de l'électricité, 1 kWh d'énergie finale correspond donc à 2,58 kWh d'énergie primaire (ce rapport de 2,58 entre énergie primaire et énergie finale passera à 2,3 dans la RE2020).

Ainsi, pour un logement « tout électrique », 450 kWh_{EF} (énergie finale) sont équivalents à 1161 kWh_{EP} (énergie primaire).

L'étiquette énergétique du DPE exprime la consommation en **énergie primaire** (même si le DPE informe aussi de la consommation totale en énergie finale).

En revanche, le **seuil de décence énergétique** des logements, qui entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023, est, quant à lui, fixé en **énergie finale** à 450Kwh/m²/an.

En 2023, il conviendra donc de ne pas se baser uniquement sur l'étiquette énergie du DPE pour vérifier le respect du seuil de décence énergétique.

DPE collectif et DPE individuels / Génération de DPE individuels à partir des données de l'immeuble

Lors de la réalisation du DPE d'un immeuble d'habitation collectif, le diagnostiqueur peut établir les DPE individuels de l'ensemble des logements le constituant. Ces DPE individuels sont établis à partir des informations collectées ou calculées pour la réalisation du DPE collectif, éventuellement complétées d'informations accessibles depuis l'extérieur des appartements, dans le cas où, a minima, les menuiseries, les systèmes de ventilation ainsi que les systèmes de chauffage sont similaires (cf. [arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant](#)).