



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réglementation

Question écrite n° 113299

### Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le peu de fiabilité des diagnostics de performances énergétiques (DPE) et leurs conséquences. En effet, depuis le 1er janvier 2011, l'application de la loi du 12 juillet 2010, dite "Grenelle II", implique qu'un diagnostic immobilier DPE doit être joint au dossier de diagnostics techniques lors de toute vente ou location d'un bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation principale. Le diagnostic, d'une validité de 10 ans, est effectué par des personnes certifiées depuis le 1er novembre 2007 selon des critères de connaissance et d'exigence précisés à l'article 271-6. Les objectifs de ce dispositif sont d'informer le futur propriétaire ou locataire sur la consommation énergétique du logement, de le sensibiliser aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète en affichant les résultats allant de A (logement économique) à G (logement énergétivore) sur une étiquette "climat" suivant la même échelle. Les points de contrôle du diagnostic évaluent la quantité d'énergie effectivement consommée par un bâtiment, en étudiant notamment les caractéristiques du logement avec 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. Deux méthodes d'évaluation du DPE existent : le diagnostic conventionnel, pour les logements à chauffage individuel avec prise en compte des caractéristiques du bâtiment, ou à partir des factures énergétiques des trois dernières années. Cette méthode pose quelques problèmes car elle dépend des déclarations des propriétaires qui ne sont pas vérifiables, et de la consommation des énergies qui peut varier selon le comportement des occupants. De plus, une récente étude de l'UFC-Que choisir montre des différences de résultats sur plusieurs maisons diagnostiquées, avec des variantes qui posent la question de la fiabilité de ces certificats non contestables, ni opposables, à valeur informative et sans valeur juridique, mais qui conditionnent l'octroi des nouveaux prêts à taux zéro. Il demande donc quelles mesures le Gouvernement va prendre afin de fiabiliser et de rendre opposables ces diagnostics obligatoires et pris en compte pour l'attribution de prêt à taux zéro.

### Texte de la réponse

La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières au 1er janvier 2011 est prévue par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ». Elle s'inscrit dans la continuité de la convention d'engagements volontaires signée par les professionnels de l'immobilier en mai 2008. Cette mesure vise à améliorer, le plus en amont possible, l'information des acquéreurs et loueurs de biens immobiliers, de sorte que la performance énergétique du bien devienne un des éléments constitutifs du choix. Elle permettra en outre : d'amener le propriétaire à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique par un professionnel certifié dès l'annonce de la mise en vente et de la location de son bien immobilier, comme le prévoit déjà la loi ; d'encourager le locataire potentiel à demander le diagnostic de performance énergétique ; d'inciter les propriétaires et les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie ; de valoriser le bien du propriétaire si celui-ci est performant énergétiquement. En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions de droit commun s'appliquent : au plan

civil, le dol (art. 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix ; au plan pénal, le grief de publicité de nature à induire en erreur (art. L. 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 213-1 du même code : deux ans de prison, 37 500 euros d'amende. Au-delà de ces dispositions, la sanction sera surtout celle du marché immobilier : une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location. Cette mesure s'applique aux 600 000 transactions et au million de locations réalisées chaque année.

## Données clés

**Auteur :** [M. André Chassaigne](#)

**Circonscription :** Puy-de-Dôme (5<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 113299

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 juillet 2011, page 7015

**Réponse publiée le :** 9 août 2011, page 8623