

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

DOSSIER DE PRESSE

**Benoist APPARU présente les mesures
relatives à l'affichage de la performance
énergétique dans les annonces immobilières et
à l'amélioration du DPE**

**« Améliorer l'information des Français
et introduire la « Valeur Verte » sur le marché immobilier »**

27 octobre 2010



L'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières à partir du 1^{er} janvier 2011

« Faire de la « Valeur Verte » un puissant moteur de l'amélioration de la performance énergétique des logements »

- **La performance énergétique des bâtiments : un enjeu majeur de la lutte contre le changement climatique et pour le pouvoir d'achat des Français**

Le secteur du bâtiment est **le plus gros consommateur d'énergie en France** parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français. Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂.

La facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage, avec de grandes disparités, qui tendent à augmenter avec la hausse du prix des énergies : les dépenses annuelles peuvent ainsi varier de 250 € pour une maison « basse consommation » à plus de 1 800 € pour une maison mal isolée.

La mise en œuvre à grande échelle du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments prévu par le Grenelle Environnement réduira durablement les dépenses énergétiques et les inégalités qui en découlent, **améliorera le pouvoir d'achat** des ménages et contribuera à la **réduction des émissions de CO₂**.

L'objectif de ce programme dans la construction neuve est de généraliser les « **bâtiments basse consommation** » à l'horizon 2012 (2010 pour les bâtiments publics et tertiaires), et les « **bâtiments à énergie positive** » à l'horizon 2020. Ces objectifs sont fixés à l'article 4 de la loi « Grenelle 1 » du 3 août 2009.



Alors que la réglementation thermique, mise en place en 1975 et progressivement renforcée, a déjà permis de **diviser par 2** la consommation énergétique des constructions neuves, le Grenelle Environnement prévoit de **diviser par 3** les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici 2012 : la consommation moyenne d'énergie primaire des constructions neuves devrait ainsi passer de 150 kWh/m²/an aujourd'hui à **50 kWh/m²/an** en 2012. **Avec le**

Grenelle Environnement, il s'agit donc de réaliser, en seulement 2 ans, un « saut énergétique » plus important que celui réalisé ces 30 dernières années. La nouvelle réglementation thermique « Grenelle Environnement 2012 », publiée aujourd'hui au *Journal officiel*, concrétise cet engagement.

Les objectifs du Grenelle Environnement pour les logements existants sont :

- de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 et, à cette fin, de conduire un **programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013** ;
- de **rénovier l'ensemble des logements sociaux**, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.





La diffusion très rapide de l'éco-prêt à taux zéro (140 000 depuis avril 2009), la rénovation programmée de 90 000 logements sociaux, grâce notamment à l'éco-prêt « logement social », ainsi que l'éco-subsidation de l'ANAH (40 000 logements concernés en un an) induisent un investissement de près de 5 milliards d'euros. Un tel rythme d'investissement correspond à la mobilisation de 45 000 emplois.

- **Grâce au Grenelle Environnement, l'information des Français sera améliorée, avec la généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières à partir du 1^{er} janvier 2011**

La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières au 1^{er} janvier 2011 est prévue par la **loi du 12 juillet 2010 portant engagement nationale 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 **demandeur 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 énergiquement.

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 (article 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 : 2 ans de prison, 37 500 euro 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. Le décret qui sera publié dans les prochaines semaines précise les modalités concrètes de cet affichage, et ce en fonction du support utilisé.

Les annonces publiées dans la presse

Les annonces publiées dans la presse devront a minima mentionner la classe de performance énergétique (lettre variant de A à G), précédée de la mention « Classe énergie : ».

Exemple d'annonce immobilière publiée dans la presse à compter du 1^{er} janvier 2011



2 pièces Evry – 215 000 € lumineux rénové. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 2^{ème} étage d'une résidence calme. 2 chambres et séjour avec balcon. Proche tous commerces. Classe énergie : D.

Les annonces publiées en vitrine ou sur les sites internet professionnels

Les annonces publiées dans les vitrines des agences immobilières et autres professionnels de l'immobilier, et sur les sites internet d'annonces immobilières devront comporter l'étiquette énergie ainsi que la classe de performance énergétique. L'étiquette énergie devra être lisible et en couleur. En vitrine, elle devra occuper au moins 5% de la surface du support (soit environ 5,5x5,5 cm pour une annonce en format A4). Sur internet, elle devra occuper une place sur l'écran supérieure à 180x180 pixels.

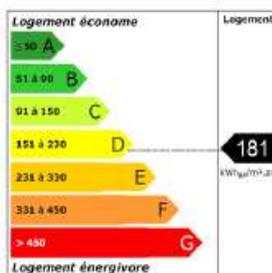
Exemple d'annonce immobilière en vitrine à compter du 1^{er} janvier 2011

Vente (réf. 123) – 2 pièces Gennevilliers – 170 000€

Superficie : 42 m²



Appartement rénové à Gennevilliers. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 6^{es} étage d'une résidence calme. Cave et place de parking. 1 chambre et séjour lumineux. Double exposition. Proche métro ligne 13 Gabriel Peri (8 minutes à pied).



➤ Introduire la « Valeur Verte » sur le marché pour améliorer la performance énergétique du parc immobilier

La généralisation de la performance énergétique dans les annonces immobilières vise à accélérer la prise en compte de la « Valeur Verte » sur le marché de l'immobilier : du fait de l'évolution des prix de l'énergie et d'une sensibilité accrue aux enjeux énergétiques et environnementaux, la performance énergétique du bien immobilier devient un élément-clé dans le choix des ménages et des entreprises, et acquiert aujourd'hui une dimension patrimoniale.

La prise en compte de la « Valeur Verte » va encore progresser grâce :

- **au verdissement du PTZ+** proposé dans le projet de loi de finances pour 2011 : les acquéreurs de logements BBC (dans le neuf) ou de logements de classes A, B, C ou D (dans l'ancien, après travaux) pourront bénéficier d'un PTZ+ bonifié ;
- **à la mise en place du « Bail Vert » dans le secteur tertiaire** : conformément à l'article 8 de la loi « Grenelle 2 », les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 m² à usage de bureaux ou de commerces devront comporter une **annexe environnementale**, qui pourra prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés.

La « Valeur Verte », par son effet patrimonial, va constituer un puissant moteur de l'amélioration de performance énergétique des bâtiments.

➤ Des aides financières puissantes pour encourager la rénovation thermique des logements, et une mobilisation exceptionnelle, grâce au Grand Emprunt, en faveur des propriétaires occupants modestes

Afin d'accompagner la rénovation thermique du parc immobilier, le Grenelle Environnement a mis en place ou renforcé des outils incitatifs puissants :

- **L'éco-prêt à taux zéro** est distribué par les banques depuis avril 2009. Tous les particuliers propriétaires peuvent en bénéficier pour des projets dans leurs résidences principales, y compris les logements mis en location. 140 000 éco-prêt à taux zéro ont été proposés par les banques depuis le lancement du dispositif.
- Le **crédit d'impôt « développement durable »** : plus de 1,5 millions de ménages en bénéficient chaque année, pour un montant d'aide estimé à 2,8 milliards d'euros pour 2009.
- **L'éco-subvention de l'ANAH**, destinée aux propriétaires occupants modestes. 40 000 ménages en ont bénéficié en 2009, pour des travaux représentant 330 millions d'euros.
- **L'éco-prêt « logement social »** : une enveloppe de 1,2 milliards d'euros de prêts à 1.9% sur 15 ans a été créée.

Pour que le Grenelle Environnement bénéficie pleinement aux territoires ruraux et aux plus modestes touchés par la précarité énergétique, Jean-Louis BORLOO, Valérie LETARD et Benoist APPARU ont présenté le 26 janvier 2010 un « **Engagement national contre la précarité énergétique** », qui vise à réhabiliter les logements de 300 000 propriétaires occupants modestes en situation de forte précarité énergétique, notamment en milieu rural, sur la période 2010-2017. La mise en place, notamment grâce au Grand Emprunt, d'un « Fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés » doté de **1,25 milliard d'euros** permettra la création d'une Aide de Solidarité Ecologique. Cette aide prendra en charge une large partie du coût des travaux et solvabilisera les ménages très modestes. **Benoist APPARU a signé hier dans le Bas-Rhin le premier contrat département de lutte contre la précarité énergétique.**

L'amélioration du diagnostic de performance énergétique

« 7 mesures proposées pour améliorer un outil apprécié par les Français »

- **Le diagnostic de performance énergétique, un grand progrès dans l'information des propriétaires et locataires, un dispositif apprécié par 91% des Français**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé en 2006 par Jean-Louis BORLOO, alors ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Le DPE constitue un grand progrès dans l'information des propriétaires et locataires de logements : il permet à chaque ménage qui achète ou loue un logement de mieux évaluer sa consommation énergétique et son coût, de mesurer l'impact sur l'effet de serre et de disposer de conseils pour maîtriser sa consommation d'énergie.

Selon une enquête réalisée par l'IFOP pour le compte de l'ADEME fin 2008, **le dispositif est bien connu et bénéficie d'une image positive dans le public : le DPE bénéficie de 91% de bonnes opinions, dont un tiers de très bonnes opinions.**

Résultat de l'enquête sur le DPE

L'enquête (omnibus et téléphonique) a été réalisée fin 2008 par l'IFOP pour le compte de l'ADEME. Elle a été réalisée sur un échantillon de 852 ménages représentatifs de la population française et auprès de professionnels, à savoir 201 agents immobiliers et 101 notaires. Les résultats sont les suivants :

Tout d'abord la notoriété des DPE s'améliore auprès des professionnels : 93% des notaires et 85% des agents connaissent très bien l'outil et savent qu'il est obligatoire (avec un bémol pour la mise en location).

En ce qui concerne le grand public, 73% des personnes interrogées savent qu'il est obligatoire à la construction, 69% à la vente et 48% à la location: la grande majorité des clients ont connaissance du caractère obligatoire du diagnostic de performance énergétique.

81% des agents immobiliers et 89 % des notaires estiment que le DPE "va dans le bon sens".

75% des agents immobiliers pensent qu'il devrait être créateur d'emploi.

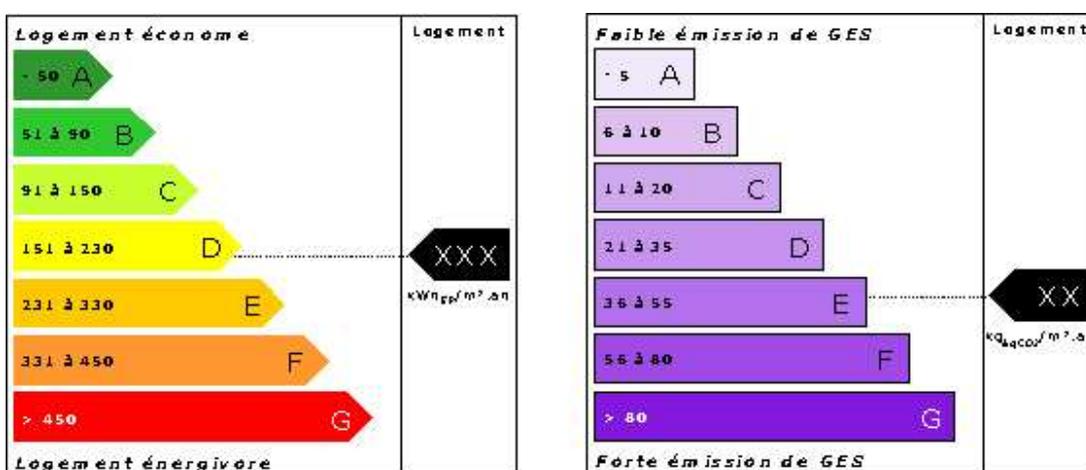
Pour le grand public, le DPE a une image très positive: 91% de bonnes opinions dont un tiers de très bonnes opinions.

Les professionnels considèrent que le bien qu'ils proposent a une meilleure image s'il y a le DPE.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par un professionnel et se traduit par un document qui donne **4 informations principales** :

- une description des principales caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques ;
- une estimation de la **consommation annuelle d'énergie et de son coût**, et un **classement** de la consommation au m² selon le principe de l' « **étiquette énergie** » (échelle de **A à G**) ;
- l'indication de la **quantité de CO₂** émise du fait de cette consommation, avec un classement selon une « **étiquette climat** » ;
- des **recommandations** pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La lecture de ce diagnostic est facilitée par une **double étiquette** et une **estimation des consommations énergétiques chiffrée en euros**.



La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la **vente** de chaque logement ou bâtiment (sauf exceptions) en France métropolitaine depuis le 1er novembre 2006.

Depuis le 1^{er} juillet 2007, toute signature d'un contrat de **location** d'un logement doit également s'accompagner d'un diagnostic de performance énergétique. Ce dispositif concerne donc également le million de locations de logements qui interviennent chaque année.

Les résultats de ces diagnostics doivent aussi être **tenus à disposition**, par le vendeur ou le bailleur, **de tout candidat acquéreur ou locataire, dès la mise en vente ou en location** du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Dans le cadre du **Grenelle Environnement**, Jean-Louis BORLOO a décidé dès 2007 de généraliser le DPE :

- un diagnostic de performance énergétique doit désormais être réalisé pour les **bâtiments neufs** dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2007 ;
- les gestionnaires des **bâtiments publics importants** doivent désormais **afficher le DPE** dans le hall d'accueil du bâtiment, de manière visible du public ; cet affichage vise à sensibiliser le public, les occupants et le gestionnaire du bâtiment sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre qu'engendre le bâtiment, et sur les

mesures d'économies d'énergie à prendre, notamment lors des périodes d'inoccupation du bâtiment.

Depuis le 1er novembre 2007, les diagnostics de performance énergétique doivent être réalisés par des opérateurs dont les compétences ont été **certifiées**. **Environ 4 500 opérateurs ont obtenu leur certification**, après avoir passé avec succès des examens théoriques et pratiques permettant de vérifier leurs compétences.

➤ **Poursuivre l'amélioration du diagnostic de performance énergétique, par un plan en 7 points**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) étant amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location, il est nécessaire de poursuivre le processus d'amélioration de cet outil.

Le Gouvernement a donc décidé d'engager une concertation avec l'ensemble des parties prenantes afin de définir un programme d'actions, et envisage 7 mesures :

1. La première mesure, très attendue, a pour vocation d'améliorer la notoriété du DPE : il s'agit de l'obligation très emblématique, mise en place par la loi Grenelle 2, d'**afficher le classement du bien dans les annonces immobilières** à compter du 1er janvier 2011.
2. Cette première mesure sera suivie de la mise en place, également inscrite dans la loi Grenelle 2, d'une **base de données** qui permettra l'enregistrement de l'ensemble des diagnostics de performance énergétique et leur **évaluation**.

Cette base, qui sera gérée par l'ADEME, permettra un suivi de la qualité des diagnostics, d'une part, et d'autre part, pourra constituer, à moyen terme, un outil puissant pour aider la mise en place de stratégies d'intervention des acteurs locaux à différentes échelles de territoires.

3. La troisième mesure proposée consiste à **améliorer les méthodes** aujourd'hui disponibles pour la réalisation des diagnostics **et leur utilisation par les diagnostiqueurs**.

Afin d'améliorer la qualité des diagnostics, il s'avère indispensable aujourd'hui d'augmenter le spectre des données d'entrée de la méthode de calcul permettant de modéliser les biens à usage d'habitation. Aujourd'hui le nombre de données d'entrée à renseigner se limite à trente, il sera nécessaire de le passer à soixante, en se concentrant sur les paramètres les plus pertinents.

En particulier, aujourd'hui, les données d'entrée sont relativement détaillées sur le paramètre isolation, et sont limitées sur d'autres paramètres influents comme l'efficacité des systèmes de chauffage, la ventilation, les différentes données impactant les apports solaires et les apports lumineux, comme l'orientation, les surfaces vitrées. La « bibliothèque » des méthodes devra également être complétée afin d'élargir le panel d'équipements ou de matériaux et ainsi affiner la précision du calcul.

Dans le même ordre d'idées, les logiciels seront aménagés de manière à **interdire, sauf exception, le recours aux valeurs par défaut** qui ont pour effet, lorsqu'elles sont employées systématiquement, de faire passer en G toutes les estimations, ce qui dévalorise le bien, et peut conduire à des travaux inutiles et coûteux.

4. Le DPE devra désormais comprendre **une explication des écarts** entre les consommations d'énergie réelles et les consommations conventionnelles déterminées par le DPE.

5. **Les compétences des diagnostiqueurs seront fiabilisées** grâce aux mesures suivantes :

Un **pré-requis en matière de formation initiale** sera exigé pour les nouveaux diagnostiqueurs. Il est proposé un niveau de formation initiale calée sur la licence (Bac+3) en techniques du bâtiment ou équivalent.

Un encadrement de la formation spécifique à effectuer pour pouvoir prétendre à la certification à travers un cahier des charges établi par les pouvoirs publics: le programme des formations ainsi que leurs objectifs pédagogiques seront définis réglementairement.

Un encadrement des examens à passer pour obtenir la certification, à travers un cahier des charges établi par les pouvoirs publics: à titre d'exemple, l'examen pourrait contenir, outre la partie QCM, des études de cas. Par ailleurs, les QCM seraient à choisir parmi une liste de questionnaires établie par les pouvoirs publics, afin de garantir un niveau suffisant.

Deux niveaux de certification seraient mis en place, ce qui permettra de valoriser les diagnostiqueurs disposant de compétences spécifiques : ces deux niveaux seraient a priori différenciés suivant la complexité des bâtiments.

- Le niveau 1 serait requis pour les diagnostics de maisons individuelles et d'appartements, étant entendu que ce niveau ne sera en aucun cas un niveau au rabais mais qu'il faudra que le diagnostiqueur connaisse parfaitement les conventions de la méthode 3-CL largement utilisée dans les maisons par exemple.
- Le niveau 2 serait requis pour les diagnostics de bâtiments d'une certaine importance (collectif et tertiaire). Bien évidemment, le propriétaire d'une maison individuelle atypique pourrait recourir à un diagnostiqueur de niveau 2 s'il le souhaitait.

6. **L'amélioration du contrôle des diagnostics effectués.** Il est proposé d'exiger un premier contrôle six mois après la certification du diagnostiqueur, afin de vérifier la compétence du professionnel, puis d'effectuer des contrôles réguliers annuels.

De plus, il convient que les contrôles puissent être effectués sur site. Aussi est-il proposé de demander aux organismes certificateurs qu'ils contrôlent des diagnostics de performance énergétique in situ de manière aléatoire, sur la base d'un pourcentage statistiquement significatif de tous les diagnostics de performance énergétique établis au cours d'une année donnée.

7. **La mise en place d'un suivi amélioré des réclamations.** Aujourd'hui, les organismes de certification sont tenus d'envoyer, de façon organisée, les réclamations des particuliers qui concernent les diagnostiqueurs. Pour traiter ces données et donner une suite à ces réclamations, il est envisagé d'utiliser la base de données gérée par l'ADEME. Ceci permettra, en parallèle au système de contrôle mis en place, de prendre en compte les réclamations en temps réel dans le cas où un diagnostiqueur fait l'objet de plaintes graves ou trop fréquentes.

Le plan d'actions sera adopté avant la fin du 1^{er} trimestre 2011, après concertation avec l'ensemble des parties prenantes.