

Diagnostic de performance énergétique (DPE) : Hellio décrypte les obligations des propriétaires et les droits des locataires



Dans le contexte actuel où les économies d'énergie représentent un véritable enjeu financier et environnemental, le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement, est devenu crucial pour évaluer l'impact d'une maison ou d'un appartement sur l'environnement. Encadré par la loi, le DPE détermine les étiquettes réglementaires du bien. Des informations désormais fondamentales, notamment pour le gel des loyers et/ou l'interdiction de location des passoires énergétiques (classées F et G au DPE).

Hellio, acteur de référence en efficacité énergétique, apporte son éclairage à propos des droits des locataires et des obligations des propriétaires concernant le diagnostic de performance énergétique.



Qu'est-ce que le diagnostic de performance énergétique (DPE) ?

Que doit comporter un DPE ?

Le DPE pour un bien immobilier doit comporter quatre parties :

- + La consommation annuelle d'énergie exprimée en kWh et en euros ;
- + Le positionnement en consommation d'énergie primaire / m² / an et en émission de gaz à effet de serre (GES) / m² / an ;
- + Le descriptif du bien : le bâti (parois verticales, fenêtres, portes, plafond et plancher), et des systèmes (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation et refroidissement) ;
- + Les recommandations d'améliorations énergétiques.

Quelle est la durée de validité du DPE ?

Les résultats du diagnostic de performance énergétique sont valables 10 ans (hors DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018). À noter : durant un bail en cours, si le DPE arrive à expiration, le propriétaire n'est pas dans l'obligation de réaliser un nouveau DPE. Il devra cependant le faire s'il change de locataire.

Attention ! Les DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018 (ou jusqu'au 31 décembre 2017) ne sont plus valables depuis le 1^{er} janvier 2023.

Ceux réalisés après le 1^{er} janvier 2018 sont valables jusqu'au 1^{er} janvier 2025.

Qui réalise le DPE ?

Le DPE doit être réalisé **par un diagnostiqueur**, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Le système de certification garantit les compétences des diagnostiqueurs et leur maintien. Pour être certifié, le diagnostiqueur doit réussir un examen théorique puis un examen pratique.

La durée de validité de cette certification est de 5 ans.

Quel est le coût d'un DPE ?

Le coût d'un DPE dépend du type de logement et de son chauffage. À titre indicatif, le coût d'un diagnostic de performance énergétique pour un appartement est compris entre 100 € et 250 € selon l'Ademe.

Comment se déroule un DPE ?

Le diagnostic de performance énergétique se déroule en 2 étapes : une visite sur place ainsi que la mesure et l'identification de l'enveloppe du logement et de ses équipements. Pour cette seconde étape, il est nécessaire de fournir les factures de travaux réalisés, s'il y a une isolation cachée pour les murs par exemple. En l'absence de ces éléments, le diagnostiqueur considère les murs comme non isolés.

L'ensemble des données récoltées pendant l'identification de l'enveloppe du logement et de ses équipements permettront de définir l'étiquette énergétique du bien.

Hellio fait le point sur les droits des locataires dans le cadre de la réalisation d'un DPE

Le DPE est-il obligatoire pour la location ?

Absolument ! La réalisation d'un DPE est obligatoire pour tous logements hors locations saisonnières, ou logements non chauffés.

Le propriétaire doit-il donner accès au DPE au locataire qui occupe son logement ?

Le DPE doit obligatoirement être fourni dans les documents avant la signature d'un contrat de location. Le DPE doit être à jour et valide avant la signature du bail.

La réalisation du DPE est-elle à la charge du locataire ou à celle de son propriétaire ?

Le DPE est à la charge du propriétaire. Cependant, si le locataire veut contester un DPE, il peut en faire réaliser un autre à ses frais.

Le propriétaire doit-il être présent pendant la réalisation du DPE ?

Non, il faut juste que le bien soit accessible. En copropriétés, en chauffage collectif, il faut donner accès à la chaufferie, et si l'appartement est au dernier étage, donner accès aux combles.

Est-ce que le propriétaire est obligé de faire ou de mettre à jour le DPE avant d'augmenter le loyer ?

Si le logement est classé A,B, C, D ou E et que le DPE est en cours de validité, le propriétaire peut augmenter le loyer une fois par an, sans aucune contrainte.

En revanche, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 interdit depuis le 24 août 2022 toute augmentation de loyer des logements du parc privé classés F et G au titre du DPE. La loi précise que ces dispositions s'appliquent pour les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après cette date.

Concrètement, il n'est plus possible pour le propriétaire de ce type de logement :

- + D'augmenter le loyer entre deux locataires, au moment d'établir un nouveau bail ;
- + De proposer une hausse de loyer au locataire lors du renouvellement du contrat ;
- + De procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail (basée sur une éventuelle clause d'indexation incluse dans le bail) ;
- + Ou encore d'engager une action en réévaluation du loyer au renouvellement du contrat dans les zones soumises à encadrement des loyers.

Les logements privés classés F et G mis à la location vides ou meublés sont concernés, ainsi que les logements faisant l'objet d'une nouvelle location via un bail mobilité.



Diagnostic de performance énergétique : et après ?

Le locataire peut-il effectuer une contre-expertise si il a des doutes quant aux résultats du DPE fourni par son propriétaire ?

Absolument. Si le locataire veut contester un DPE, il peut en faire faire réaliser un à ses frais. Si les résultats diffèrent, il pourra se retourner contre son bailleur. En effet, le DPE est devenu opposable depuis sa refonte le 1^{er} juillet 2021.

Quels sont les recours du locataire si la classe énergétique du DPE du logement qu'il occupe est mauvaise ?

Le locataire peut, dans ce type de situation, saisir le juge pour pousser le propriétaire à faire des travaux en fonction du calendrier d'interdiction à la location. Le juge pourra également suspendre le paiement du loyer le temps des travaux, ou encore suspendre la durée du bail. Pour rappel, la loi Climat et résilience interdit progressivement la location des passoires thermiques : la lettre G+ depuis le 1^{er} janvier 2023, toutes les lettres G dès 2025, toutes les lettres F en 2028 et toutes les lettres E en 2034.

À la suite d'un DPE affichant une étiquette G ou F, le propriétaire est-il dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique et sous combien de temps ?

Il n'existe aucune obligation régie par la loi de mise en œuvre de travaux à l'issue d'un DPE, même si la classe énergétique est mauvaise. Cependant, si le logement est soumis aux interdictions de location ou d'augmentation de loyer encadrées par la loi Climat et Résilience, le propriétaire sera contraint d'effectuer des travaux de rénovation énergétique s'il veut pouvoir jouir pleinement de son bien en location.

À propos de Hellio

Hellio est l'acteur de référence de l'efficacité énergétique, l'entreprise ambitieuse de permettre au plus grand nombre de maîtriser son énergie : le groupe se démarque par le savoir-faire, l'innovation et la culture métiers de ses équipes sur toute la chaîne de valeur de l'efficacité énergétique. Avec son réseau d'artisans RGE agréés, Hellio œuvre pour simplifier les démarches et apporter des solutions sur mesure pour tous les consommateurs d'énergie - des particuliers aux entreprises, en passant par les collectivités locales - et ce pour tous les types de bâtiments et leurs équipements. Hellio est également le partenaire privilégié du secteur de l'industrie, des agriculteurs et du secteur tertiaire dans leurs projets d'efficacité énergétique.

Indépendant, expert et ancré dans la transition énergétique au quotidien, Hellio s'engage à faire de l'énergie de demain, une énergie positive et d'impact, au service de tous.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.hellio.com