

Assemblée générale du CAUE des Hautes Alpes

**« Loi Climat et Résilience
& Interdiction de location des « passoires
thermiques »**

Cadre réglementaire et contexte national

Jeudi 30 mars 2023

➤ Programme

A. Présentation de l'INC

B. Les DPE

- Quelques chiffres sur les DPE
- La réforme des DPE
- Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

C. Les conséquences du DPE en matière de location

D. L'impact du DPE sur la vente

E. Copropriété et rénovation énergétique

- Rappel des règles de fonctionnement
- Procédure à suivre pour la rénovation énergétique en copropriété

F. Echanges / Quiz

Présentation de l'INC

➤ **Présentation de l'INC**





- **Créé en décembre 1966**
- **Etablissement public national à caractère industriel et commercial**
- **Placé sous la tutelle du ministre chargé de la Consommation**



Etablissement public national à caractère industriel et commercial (EPIC) placé sous la tutelle du ministère chargé de la Consommation



L'INC en 4 MISSIONS

-  Fournir un appui technique aux organisations nationales de consommateurs agréées et aux Centres Techniques Régionaux de la Consommation (CTRC)
-  Regrouper, produire, analyser et diffuser des informations, études, enquêtes et essais comparatifs de produits et de services
-  Mettre en œuvre des actions et des campagnes d'information, de communication, de prévention, de formation et d'éducation sur les questions de consommation
-  Apporter un appui technique à la Commission des clauses abusives (CCA)

Nos outils

Magazine 60 Millions de consommateurs

11 Mensuels
8 Hors-séries



<http://www.60millions-mag.com/>



<https://www.inc-conso.fr>



CONSOMAG
programmes télévisé



Site institutionnel de l'INC : inc-conso.fr



+ 3 millions

de visiteurs annuels sur inc-conso.fr



Site de conseils et d'informations juridiques et pratiques dans tous les domaines de la consommation

- **Dossiers sur la consommation** (le logement, le transport, l'alimentation, la transition énergétique...)
- **Questions juridiques et économiques**
- **Outils pratiques** : calculatrices, gabarits
- Guides
- **Indicateurs économiques et financiers**
- **Diffusion des programmes Consomag et vidéos éducatives**
- **Outils pédagogiques**
- **Annuaire** des organisations de consommateurs



Réseaux Institut National de la Consommation

<https://www.inc-conso.fr>



➤ Des exemples de documents présents sur le site www.inc-conso.fr

ETIQUETTE ÉNERGÉTIQUE DU DPE : LES OBLIGATIONS QUI EN DÉCOULENT !

Vérifié le : 13/02/2023 - **Logement/immobilier**

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) détermine l'étiquette énergétique des bâtiments. Cette donnée a pour vocation d'informer l'acquéreur et le locataire d'un immeuble sur la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée et sur les émissions de gaz à effet de serre. Il détermine également des obligations, dont certaines entreront en vigueur à long terme.

L'Institut national de la consommation (INC) fait le point sur cet agenda très chargé.



➤ Des exemples de documents présents sur le site www.inc-conso.fr



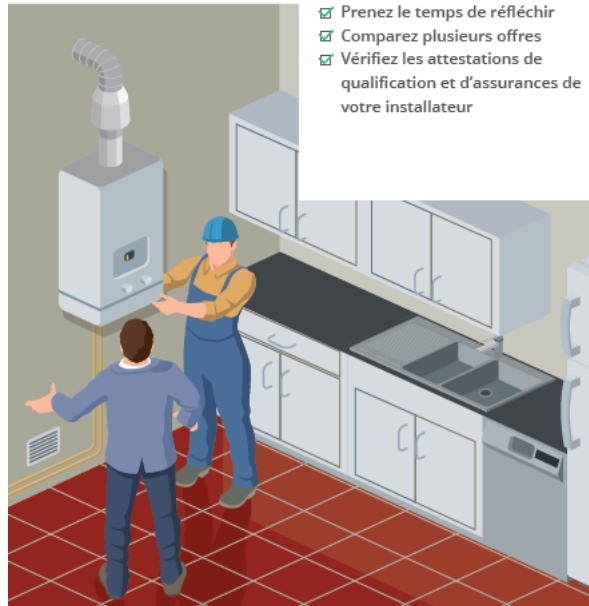
Prévenir les désordres,
améliorer la qualité
de la construction

PÔLE PRÉVENTION
CONSTRUCTION

Conseils aux
particuliers

VOUS VOULEZ CHANGER VOTRE CHAUDIÈRE ? LISEZ D'ABORD CES CONSEILS

- ✓ Prenez le temps de réfléchir
- ✓ Comparez plusieurs offres
- ✓ Vérifiez les attestations de qualification et d'assurances de votre installateur



➤ Programme

A. Présentation de l'INC

B. Les DPE

- Quelques chiffres sur les DPE
- La réforme des DPE
- Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

C. Les DPE et la location

- Les conséquences en matière de location

D. L'impact du DPE sur la vente

E. Copropriété et rénovation énergétique

- Rappel des règles de fonctionnement
- Procédure à suivre pour la rénovation énergétique en copropriété

F. Echanges / Quiz

Les DPE

Avant de commencer : quelques dates et chiffres...

2006 : instauration du DPE

La réalisation d'un DPE est obligatoire :

- depuis le 1er novembre 2006 : à l'occasion de la vente d'un logement ou d'un bâtiment

- depuis le 1er juillet 2007 :
 - lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation
 - pour les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après cette date.

Depuis le 1er novembre 2007, la certification des diagnostiqueurs est obligatoire.

<https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

ADEME - Web DPE (V2.1.9.12) × +

← → ↻ https://www.observatoire-dpe.fr/index.php/statistique ☆

📧 Débuter avec Firefox 60 acte_de_vente_page_5... 📧 Boîte de réception (29... 📄 Autres marque-pages

ADEME
Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie

Bienvenue sur l'espace
DPE
Diagnostic de Performance Énergétique

Mot de passe oublié ?

ACCUEIL TROUVER UN DPE RECHERCHER UN DIAGNOSTIQUEUR SIMULER UN DPE **OBTENIR DES STATISTIQUES** IMPRIMER UN DPE VIERGE

Imprimer un DPE vierge 📄

Statistiques

Il y a actuellement **11244829** DPE dans la base.

FAQ

Répartition des DPE par étiquettes

Répartition des DPE par énergie de chauffage

Répartition par année de construction

Répartition par type de bâtiment

Répartition des DPE par étiquettes

Répartition des DPE par énergie de chauffage

Répartition des DPE par année de construction

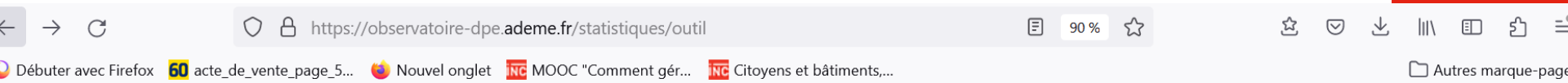
Répartition des DPE par type de bâtiment

Accueil | Plan du site | Contact | Mentions Légales

Taper ici pour rechercher

12:02
10/06/2022

Chiffres au 16 mars 2023



L'OBSERVATOIRE
DPE
Diagnostic de Performance Énergétique

[Se connecter](#)

- RECHERCHER UN DIAGNOSTIQUEUR
- ARTICLES
- STATISTIQUES**
- INFORMATIONS SUR LES DPE
- DONNÉES DPE
- TROUVER UN DPE
- CONSULTER UN MODÈLE DE DPE
- FAQ

Outil statistique

Les statistiques présentes dans cette partie ont été établies à partir des DPE réalisés après le 1er juillet 2021.
Dernière mise à jour des données le : 13/03/2023

[Logement](#)

[Tertiaire](#)

Nombre de DPE reçus sur l'Observatoire	
4 393 244 DPE	304 504 DPE
Depuis le 1er juillet 2021	Pour le mois de février 2023

Attention :
Les graphiques et distributions issus de cet outil sont obtenus en interrogeant les données brutes de la base de données DPE qui contient l'ensemble des DPE effectués par les diagnostiqueurs immobiliers.
Leur interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à

4 243 530 DPE Logement
Depuis le 1er juillet 2021

Chiffres au 16 mars 2023

← → ↻ https://observatoire-dpe.ademe.fr/statistiques/analyses 80% ☆

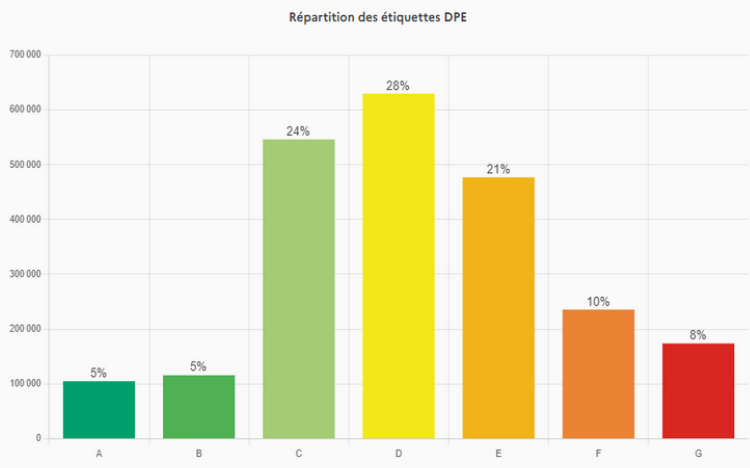
🏠 ARTICLES **STATISTIQUES** INFORMATIONS SUR LES DPE DONNÉES DPE TROUVER UN DPE CONSULTER UN MODÈLE DE DPE

RECHERCHER UN DIAGNOSTIQUEUR FAQ

Comparaison données brutes DPE/données redressées

Comparaison données brutes DPE/données redressées

Répartition des étiquettes DPE à partir des données brutes

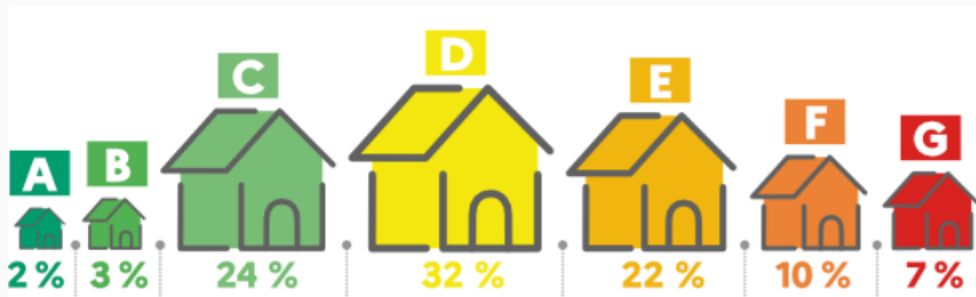


Détail du graphique :

Graphique établi à partir des données brutes des DPE effectuées entre le 1er juillet 2021 et le 25 juillet 2022.

Chiffres au 16 mars 2023

Répartition des étiquettes DPE à partir des données redressées



Source : Données brutes DPE, données fidéli, SDES

Etude disponible ici : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2022-0>

Détail du graphique : Graphique établi à partir des données des DPE effectuées entre le 1er juillet 2021 et janvier 2022. Ces données ont été redressés avec les données fidéli pour assurer la représentativité du parc de logements.

Observation

Des différences notables sont observables entre les résultats à partir des données brutes des DPE et les résultats à partir des données redressées. Exemple : 28% de DPE en étiquette D pour les données brutes, 32% pour les données redressées.

Ces différences s'expliquent par la non-représentativité des données vis-à-vis du parc de logements. Cependant, on remarque tout de même que ces différences restent raisonnables. Ainsi, en gardant cette réserve en tête, les données brutes DPE sont une source d'informations précieuses pour mieux connaître le parc de logements.

D'autres chiffres plus anciens...

COMMISSARIAT
GÉNÉRAL AU
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

SERVICE
DES DONNÉES
ET ÉTUDES
STATISTIQUES

Septembre 2020

Document de travail n° 49

Énergie

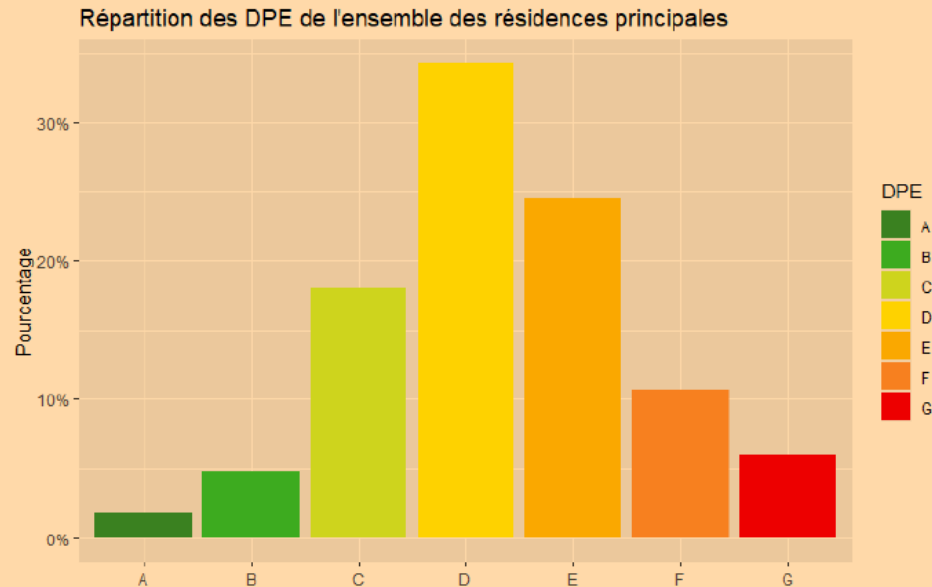
Le parc de logements par
classe de consommation
énergétique

1) Ensemble des résidences principales

Sur les 29 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2018, **environ 1,9 million de logements (6,6 % du parc) seraient peu énergivores** (étiquettes A et B du diagnostic de performance énergétique – DPE).

À l’opposé, **environ 4,8 millions de logements (soit près de 17 % du parc) seraient très énergivores** (étiquettes F et G du DPE, regroupant les logements qualifiés de « passoires thermiques »).

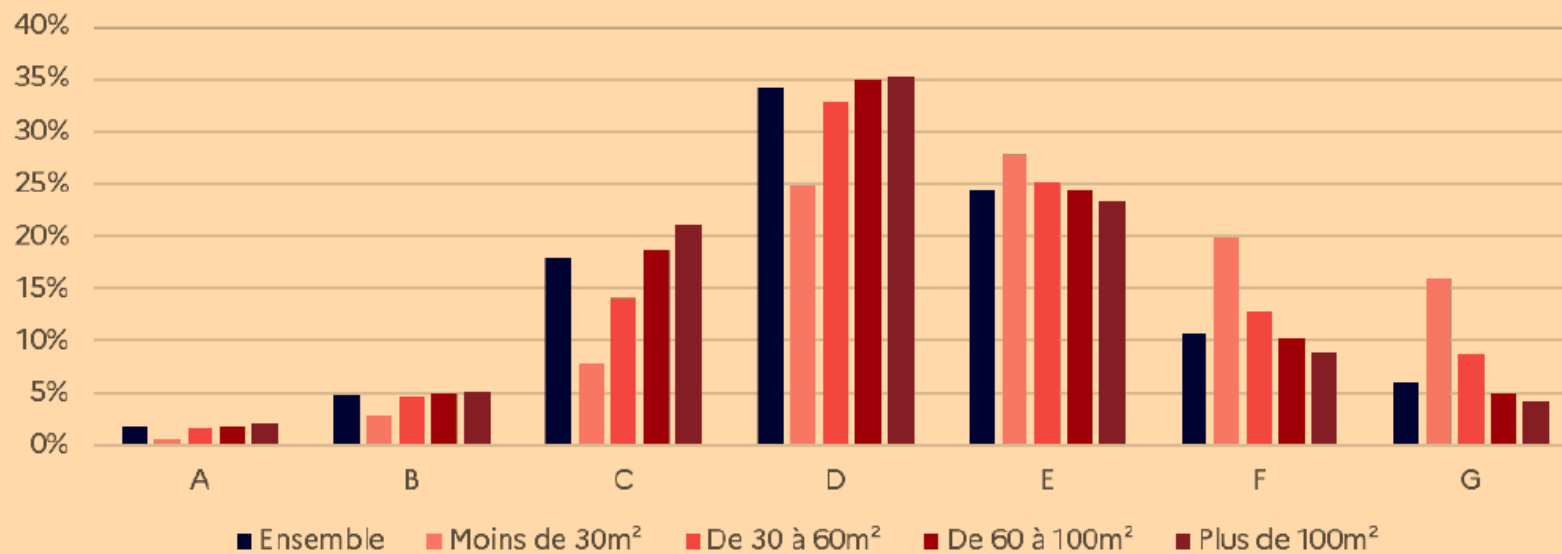
Les étiquettes D et E du DPE sont les plus fréquentes (respectivement 34 % et 24 % du parc).



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France métropolitaine.

Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

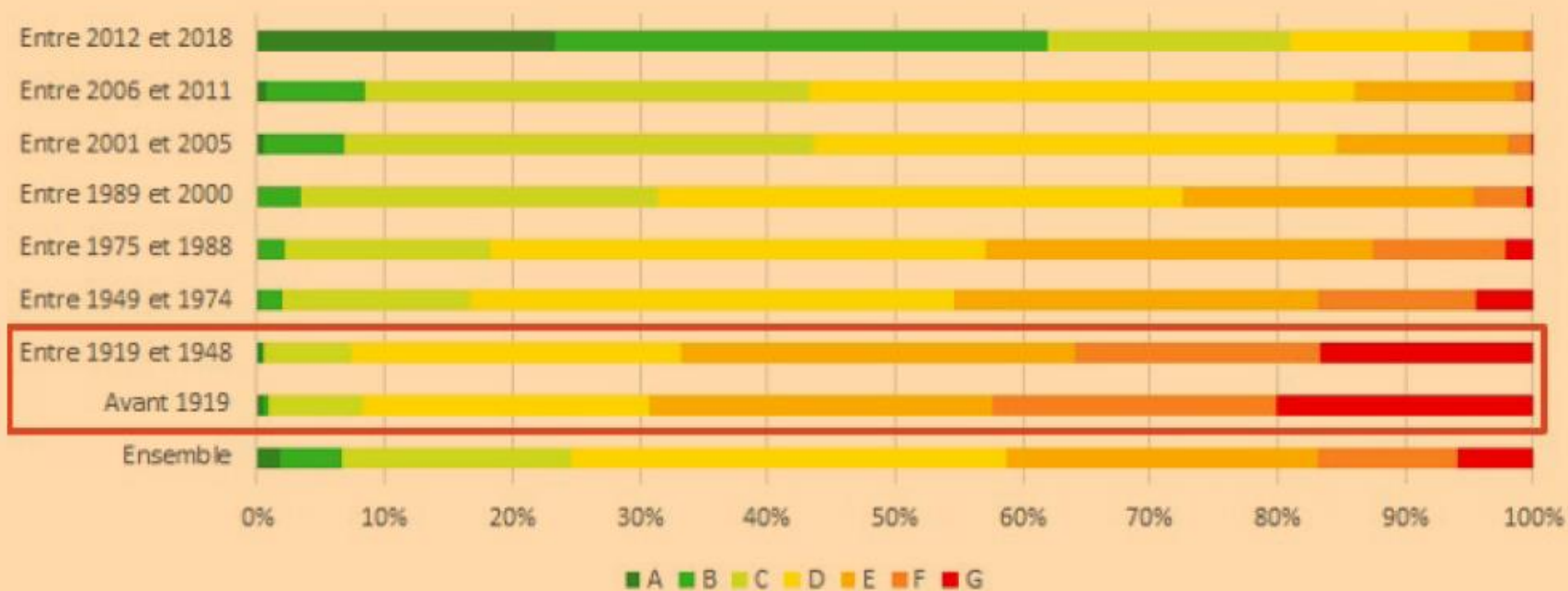
Répartition par étiquette DPE suivant la surface du logement



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France métropolitaine.

Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

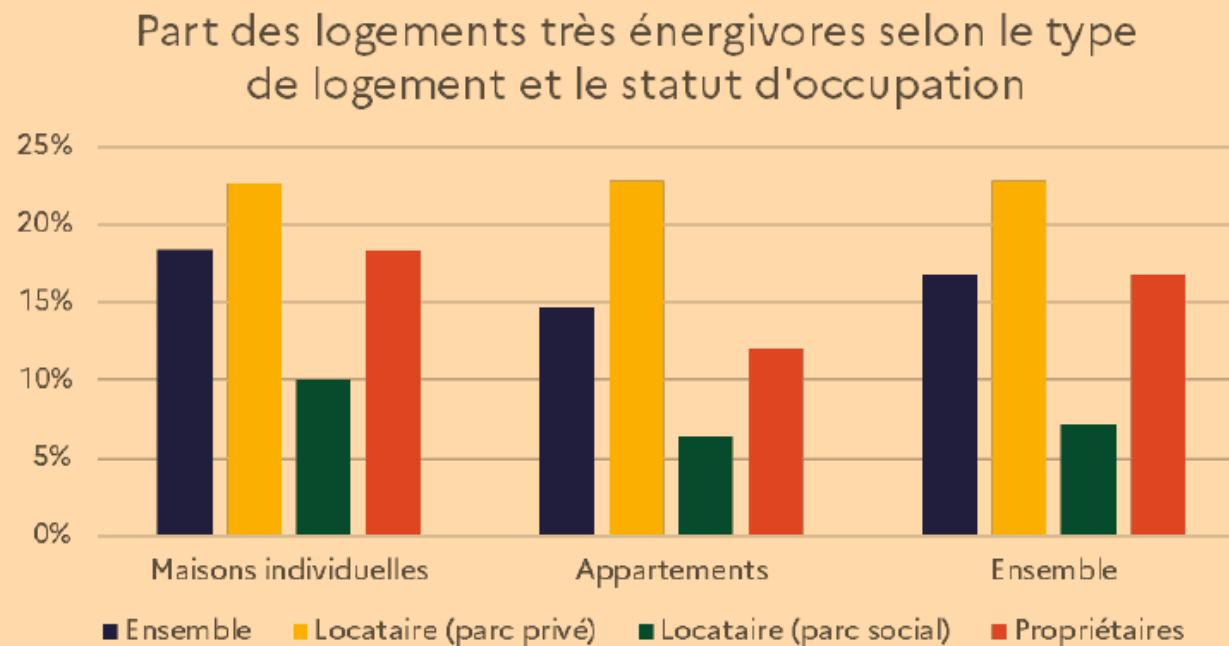
Répartition par étiquette DPE suivant la date de construction



Note : les estimations sur le parc avant 1948 sont arrêtées au 1^{er} janvier 2015

Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France métropolitaine.

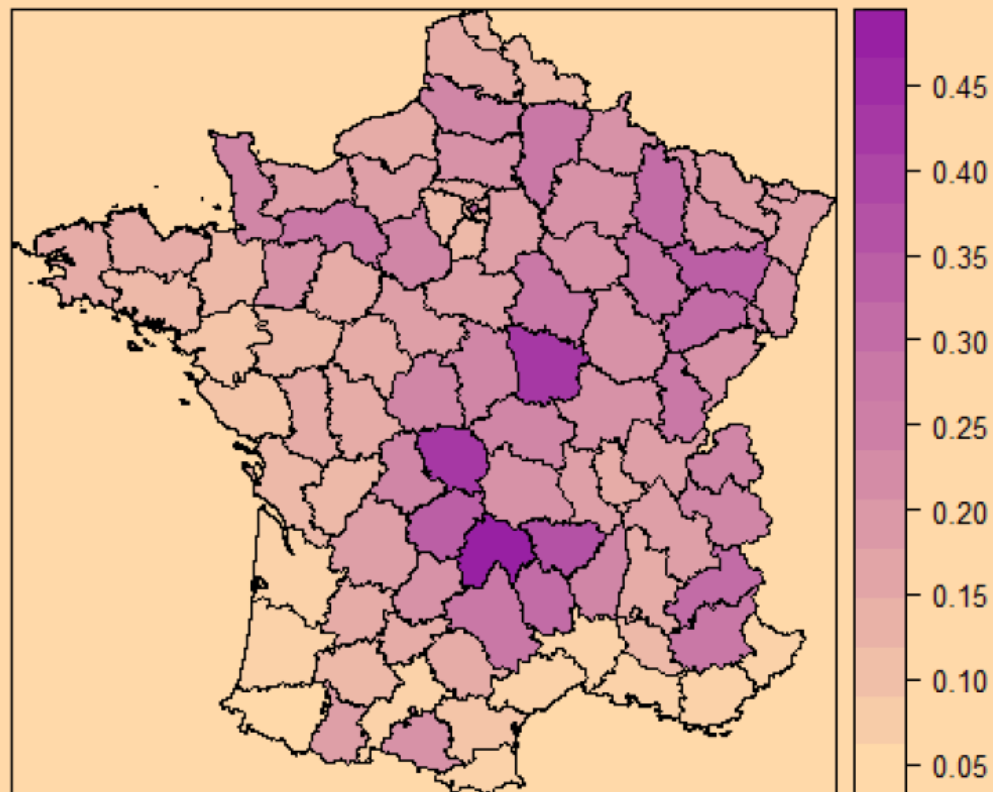
Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France métropolitaine.

Source : *Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)*

Proportion de résidences principales dont l'étiquette DPE est F ou G



Champ : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2018, France continentale.

Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015)

La réforme des DPE

La date d'entrée en vigueur :

> 1^{er} juillet 2021

> En septembre 2021, le Ministère de la Transition écologique a recommandé aux diagnostiqueurs immobiliers de suspendre la réalisation de nouveaux diagnostics pour les logements construits avant 1975, sauf pour des transactions urgentes.

> La situation s'est clarifiée en novembre 2021.

Les rubriques du nouveau DPE :

- > la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment,
- > une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique,
- > des recommandations destinées à améliorer cette performance,
- > du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

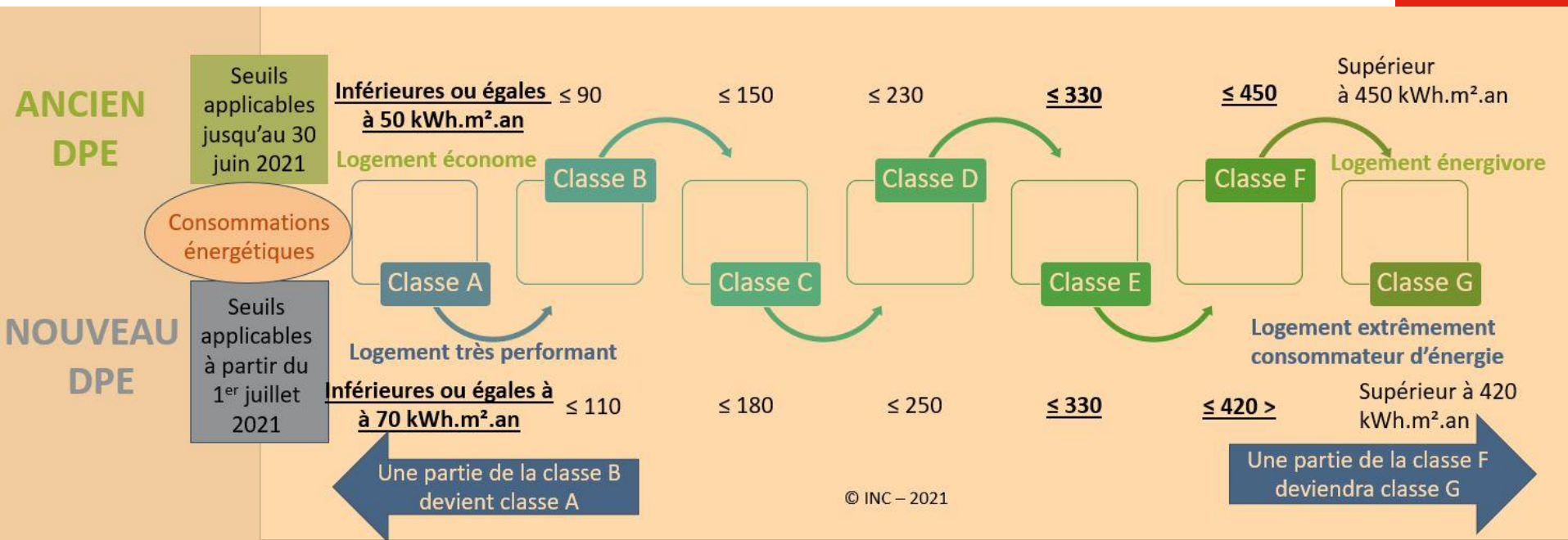
L'abandon de la méthode sur factures :

Pour les biens construits avant 1948, les factures réelles étaient utilisées pour élaborer l'ancien DPE. Cette méthode n'est plus utilisée depuis le 1er juillet 2021.

Les nouveaux seuils et classements énergétiques :

Bâtiments extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Les nouveaux seuils et classements énergétiques :



La présentation du DPE :

Avant :

SAIL ANDOIL Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

Informations générales :
 N° : 2017-09-01-1405 / 1
 Rep. Adm. : 1772100000000
 Référence du logement évalué : CONTRAT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 15/09/2027
 Type de bâtiment : Maison individuelle
 Année de construction : entre 1949 et 1974
 Surface habitable : 57,3 m²
 Adresse : Carre Sautin 72300 SABLE-SUR-SARTHE

Informations techniques :
 Date de validité : 14/09/2017
 Diagnostic réalisé par : YVES-OLIVIER DUPONT
 SAIL ANDOIL - 3 TER RUE DE L'HOSPITAL - 72300 BRÉCOUZE
 Tél. : 02 43 98 30 32 - Email : secretariat@sailandoil.fr
 Ce document reprend les données qui ont été fournies par le propriétaire du bien évalué par votre expert. Ce DPE ne constitue pas un conseil relatif à l'investissement et n'est valable qu'en ce qui concerne la consommation et l'émission de GES.

Préparateur :
 Nom : Yves-olivier Dupont
 Adresse : 3 TER RUE DE L'HOSPITAL - 72300 SABLE-SUR-SARTHE

Consommations annuelles par énergie
 mesurées par le maître de l'ouvrage, version 5.5, prise en compte des énergies indexées au 15/09/2016

	Consommations en énergie finale	Consommations en énergie primaire	Prix annuels d'énergie (TTC)
	valeur par énergie et par usage en kWh	valeur par usage en kWh	
Chauffage	Électrique : 2926 kWh/m ² Gaz : 4025 kWh/m ²	22340 kWh/m ²	1127 € TTC
Eau chaude sanitaire	Électrique : 2643 kWh/m ²	2033 kWh/m ²	109 € TTC
Refroidissement			201 € TTC
CONSOMMATION D'ÉNERGIE POUR LES GRANDS RESEAUX	Électrique : 2006 kWh/m ² Gaz : 1422 kWh/m ²	24278 kWh/m ²	1417 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation conventionnelle : 207 kWh/m² an
 Émission des émissions : 24 kgCO₂eq/m² an

Sur la base d'estimations du logement

Logement énergétique

Faible émission de GES

Après :

Exemple de DPE, données fictives aux représentatives

DPE diagnostic de performance énergétique

N° : 2007/03/02
 N° de lot : 1007/001
 Modèle papier : DPE17A-001

Le présent document de diagnostic de performance énergétique a été établi conformément à la réglementation en vigueur. Il est destiné à informer le propriétaire du logement de sa performance énergétique et à l'aider à prendre des décisions éclairées.

Informations générales :
 Adresse : 42 avenue de la République, 43000 Nantes
 Type de bien : Appartement
 Année de construction : 2003
 Surface habitable : 52 m²
 Propriétaire : Jean Dupont
 Adresse : place de la Plaine, 43000 Nantes

Performance énergétique

1 Seul descripteur de gas à effet de serre

100% de consommation énergétique

100% de consommation énergétique

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

ans 2620€ à 3560€ par an

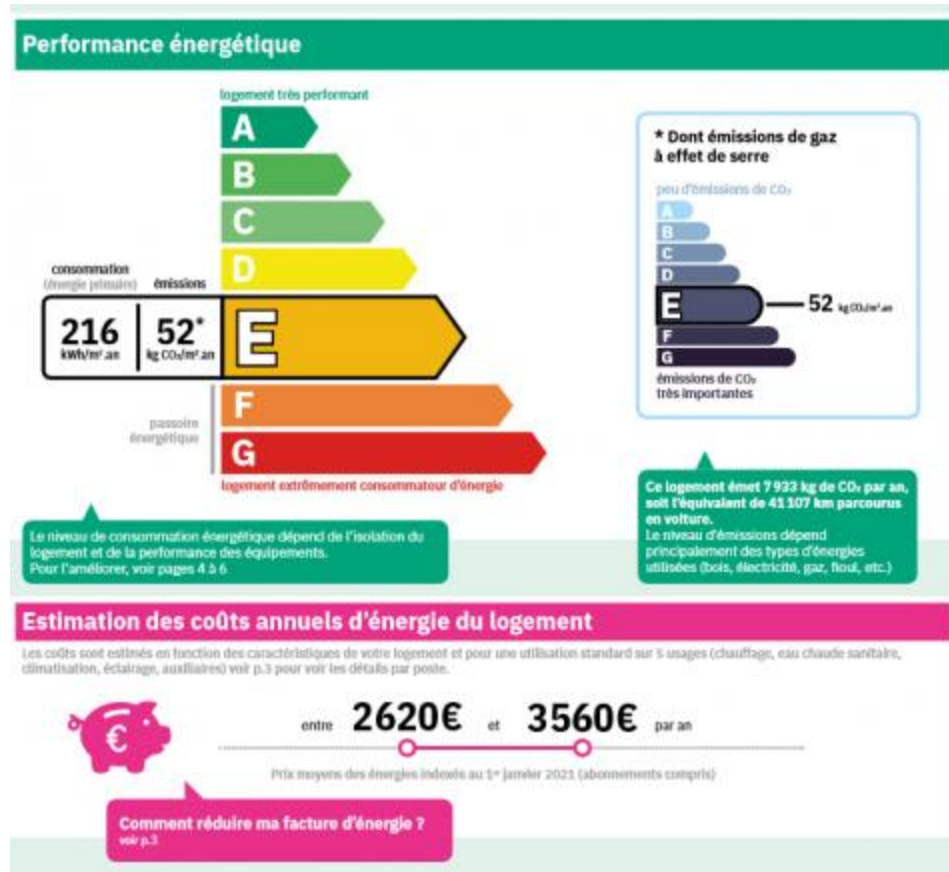
Coût annuel des énergies (hors taxes et TVA)

Informations supplémentaires

IN Diagnostic
 11 grande rue
 43000 Nantes
 Diagnostic : Pierre-Marie

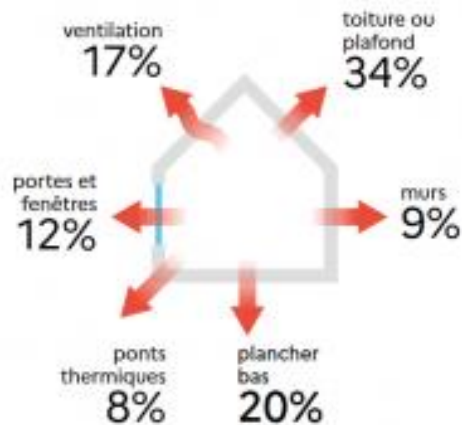
02 40 98 22 33 00
 contact : Pierre-Marie Diagnostic 02 40 98 22 33 00
 11 rue de la République - 43000 Nantes
 diagnostic@in-diagnostic.fr (INCE 111)

La présentation du DPE :



La présentation du DPE :

Schéma des déperditions de chaleur



Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété).

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Des recommandations de travaux :

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.




Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels




Montant estimé : 2300 à 3400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Fenêtre	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 10800 à 16100€

Lot	Description	Performance recommandée
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire	
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Fenêtre	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$

Les bâtiments concernés par la réalisation d'un DPE :

Il s'agit des bâtiments clos et couverts, à l'exception :

- > des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- > des bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 mètres carrés ;
- > des bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Les bâtiments concernés par la réalisation d'un DPE :

A l'exception :

- > des bâtiments servant de lieux de culte ;
- > des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ;
- > des bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- > des bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

La durée de validité d'un DPE :

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans

(article D. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation).

La durée de validité d'un DPE :

Les exceptions :

Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- > Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- > Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

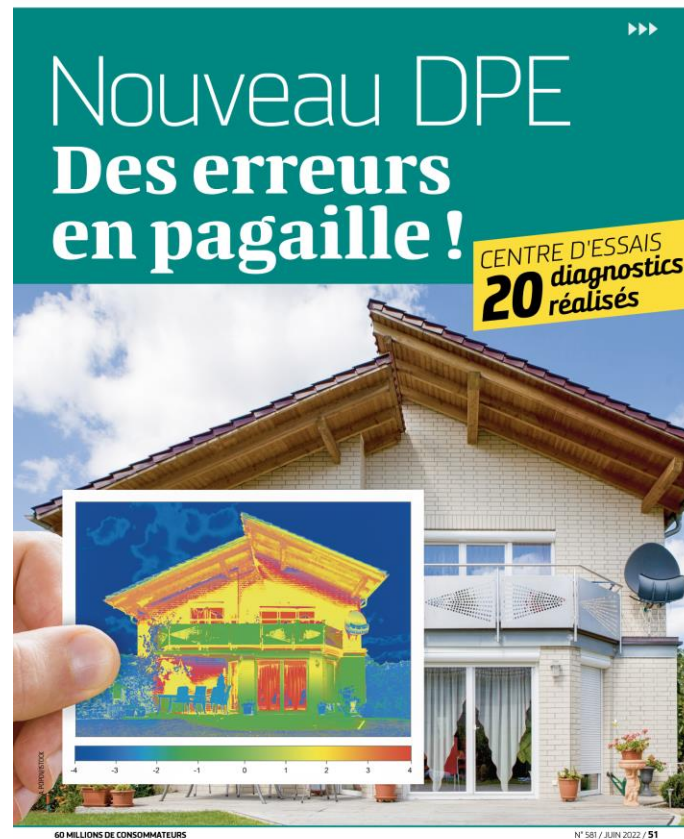
Les professionnels pouvant réaliser les DPE :

Il doit être **établi par une personne répondant à certaines conditions fixées** par l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, à savoir :

- > Le diagnostiqueur doit présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés.
- > Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.
- > Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir le diagnostic. L'agent immobilier ne peut donc pas réaliser le diagnostic par lui-même.

Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

Étude comparative sur le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE)



DPE : des erreurs en pagaille, des diagnostics pas à la hauteur !

Méthodologie du comparatif :

- Quatre propriétaires de maison avec des caractéristiques différentes (date de construction, mode de chauffage, extension...).
- Chaque propriétaire a contacté cinq diagnostiqueurs en indiquant vouloir vendre sa maison.
- Vingt diagnostics ont ainsi été réalisés de début février à mi-mars 2022.
- Un expert indépendant dans le domaine du bâtiment s'est déplacé dans chaque maison puis a analysé et évalué tous les diagnostics.

DPE : des erreurs en pagaille, des diagnostics pas à la hauteur !

Les résultats :

- Une fiabilité discutable !
- Pour une même maison : des diagnostics, avec deux, voire trois lettres différentes.

Maison en banlieue de Bordeaux (33)

• Date de construction : avant 1948 • Type de chauffage : pompe à chaleur air-eau

• Travaux réalisés : changement de la plupart des menuiseries, extension ajoutée puis surélevée, véranda.

	Expert	Activ'expertise	Agenda Diagnostics	Indépendant 1	Indépendant 2	Diagamter
• Catégorie étiquette énergie	D	D	D	C	C	B
• Surface calculée en m ²	95	87	88	95	89	92
• Catégorie étiquette énergie	D	D	D	C	C	B
• Étiquette énergie kWhep/m ² /an*	194	218	221	142	130	89
• Catégorie étiquette GES**	B	B	B	A	A	A
• Étiquette GES Kgeq CO ₂ /m ² /an***	6	7	7	4	4	2
ÉVALUATION EXPERT	-	++	++	++	-	-

* kWhep = kilowattheure d'énergie primaire. **Émissions de gaz à effet de serre. ***Kgeq = kilogramme d'équivalent CO₂.

++ Bon + Acceptable - Insuffisant -- Très insuffisant

DPE : des erreurs en pagaille, des diagnostics pas à la hauteur !

Exemples d'erreurs :

- Un mauvais calcul de superficie : 162 m² au lieu de 138 m².

Maison à Toulouse (31)

- Date de construction : 1960 • Type de chauffage : chaudière au gaz + poêle à bois et radiateurs électriques dans l'extension
- Travaux réalisés : isolation des combles, changement de quasiment toutes les fenêtres, extension ajoutée.

	Expert	Diagamter	Indépendant 1	BC2E	Activ'expertise	Indépendant 2
• Prix	-	239 €	180 €	132 €	120 €	199 €
• Surface calculée en m ²	138	135	138	128	135	162
• Catégorie étiquette énergie	D	D	C	D	C	C
• Étiquette énergie kWhep/m ² /an	224	208	163	237	163	158
• Catégorie étiquette GES	D	D	C	D	C	C
• Étiquette GES Kgeq CO ₂ /m ² /an	38	32	18	38	25	27
ÉVALUATION EXPERT	-	++	+	-	--	--

DPE : des erreurs en pagaille, des diagnostics pas à la hauteur !

Exemples d'erreurs :

- Des dates de construction erronées : 2003 au lieu de 1993
- Des portes et des fenêtres oubliées
- Des surfaces de parois et des types d'isolation inexacts
- L'oubli d'une pompe à chaleur
- Des recommandations de travaux inadaptés

DPE : des erreurs en pagaille, des diagnostics pas à la hauteur !

Avec de telles contraintes, un enjeu important de la réforme : améliorer la fiabilité

- La fiabilité des DPE a été prise en défaut à plusieurs reprises par « 60 Millions de Consommateurs ». De nombreuses erreurs étaient constatées en juin 2018.
- Pour améliorer la fiabilité, la réforme a rendu le « DPE » opposable.

Les demandes de « 60 » :

1. **Des diagnostiqueurs mieux formés**
2. **Des diagnostiqueurs plus vigilants et qui passent plus de temps pour réaliser le diagnostic**

➤ **Consomag :**

<https://www.inc-conso.fr/content/diagnostic-de-performance-energetique-quoi-sert-il-et-peut-sy-fier-avec-lufc-que-choisir>



DIAGNOSTIC DE
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE :
À QUOI SERT-IL
ET PEUT-ON S'Y FIER ?

Quelques courriers

Bonjour

l'agence immobilière a effectué un DPE, classé E, incohérent à mon avis, vu les doubles vitrages, et la lumière plein sud..Bref je ne comprends pas du tout leurs calculs..

De ce fait puis-je faire un autre DPE avec Ademe, et si autre notation quel sont mes droits ? Lequel est valable ?

Vu les incohérences de ces diagnostics..Car les acheteurs exigent des réductions, et surtout la climatisation, doit-elle être obligatoire dans la vente, ou confort ?

Suite au nouveau DPE mon appartement loué à paris passe de E à G, ne reflétant pas la consommation réelle (233,7 kWh/an, facture à l'appuie évidemment pour G (kWh/an) !!!

Quelle instance prévenir ?

D'autant que j'ai de très nombreuses demandes pour ce bien
Dans l'attente, je pense qu'une catastrophe est en train de se profiler pour les petites surfaces à louer à Paris

Vous trouverez ci-joint et comme convenu le document de synthèse (mis à jour) que je vous ai proposé afin de vous permettre d'appréhender l'articulation ubuesque du diagnostic de DPE à la « version Française » par sa prise en compte d'un coefficient énergétique pour l'énergie électrique, qui traduit une discrimination des propriétaires de logements chauffés et/ou utilisant de l'énergie électrique... !

Bonjour,

j'ai fait réaliser le diagnostic énergétique de mon appartement (Paris 18) et je suis dubitative quant au résultat de ce diagnostic. Mon logement (résidence principale) est jugée F mais aucune mesure n'a été prise lors de ce diagnostic et les préconisations d'améliorations me semble excessives.

J'aimerais être accompagnée pour comprendre (voir dénoncer) ce diagnostic qui m'a (ainsi qu'à l'Etat) coûté de l'argent et qui ne me semble pas juste.

Comment savoir dans quelle classe énergétique nous louons
(locataire) quand nous n'avons qu'un diagnostic ancienne version
? Merci de votre précision

.

➤ Programme

A. Présentation de l'INC

B. Les DPE

- Quelques chiffres sur les DPE
- La réforme des DPE
- Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

C. Les DPE et la location

- Les conséquences en matière de location

D. L'impact du DPE sur la vente

E. Copropriété et rénovation énergétique

- Rappel des règles de fonctionnement
- Procédure à suivre pour la rénovation énergétique en copropriété

F. Echanges / Quiz

Location : les obligations découlant du DPE

Les recours possibles contre le bailleurs :

Le DPE est désormais opposable. Quelles conséquences ?

L'opposabilité : des recours désormais possibles

- Avant la réforme : le DPE avait une valeur informative.

Conséquence: aucun recours juridique n'était donc, en principe, envisageable à l'encontre du propriétaire vendeur ou bailleur.

- Depuis la réforme : la majeure partie du DPE est opposable à l'encontre du propriétaire vendeur ou bailleur.

Conséquence : si le DPE contient des erreurs, l'acheteur ou le locataire peut agir en justice pour obtenir réparation.

En raison de ces enjeux, tous les DPE doivent être fiables.

L'opposabilité du DPE :

MENTIONS DU DPE	CARACTERE OPPOSABLE OU NON
Quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment	Opposable
Classification énergétique	Opposable
Recommandations destinées à améliorer la performance	Non opposable

Les obligations découlant du DPE :

1. Depuis la fin du mois d'août 2022 : impossibilité d'augmenter les loyers des logements classés F et G

Les obligations découlant du DPE :

2. Depuis le 1^{er} janvier 2023 : l'exigence d'une consommation d'énergie inférieure à un seuil des logements loués

En France métropolitaine, le logement doit avoir une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Ce principe est fixé par l'article 3 bis du [décret du 30 janvier 2002](#) relatif aux caractéristiques du logement décent.

Les obligations découlant du DPE :

2. Depuis le 1^{er} janvier 2023 : l'exigence d'une consommation d'énergie inférieure à un seuil des logements loués

Il est estimé qu'il y aurait :

- 140 000 logements très énergivores (consommation supérieure à 450kWh.m²) dans le parc locatif privé,
- 50 000 dans le parc locatif social
- 320 000 parmi les logements occupés par leurs propriétaires.

Source : Ministère de la Transition Ecologique – fin 2022

Les obligations découlant du DPE :

2. Depuis le 1^{er} janvier 2023 : l'exigence d'une consommation d'énergie inférieure à un seuil des logements loués

=> Existe-t-il des exceptions à cette obligation ?

A. Les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante

[Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation](#)

Les obligations découlant du DPE :

A. Les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante

Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation

Les bâtiments sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

- a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
- b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'[article L. 650-1 du code du patrimoine](#) ;
- c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre 1er du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
- d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles [L. 151-18](#) et [L. 151-19](#) du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'[article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ;

Les obligations découlant du DPE :

A. Les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante

Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022 pris pour l'application des articles L. 111-1 et L. 126-32 du code de la construction et de l'habitation

2° **Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien**, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° **Feraient courir un risque de pathologie du bâti**, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

4° **Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives**, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Les obligations découlant du DPE :

2. Depuis le 1^{er} janvier 2023 : l'exigence d'une consommation d'énergie inférieure à un seuil des logements loués

Existe-t-il des exceptions à cette obligation ?

B. Les copropriétés dites inactives

Article 20-1 de la loi de 1989 :

Toutefois, le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an mentionné au premier alinéa du même article 6 **lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences** en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal.

Les obligations découlant du DPE :

3. Des contraintes encore plus lourdes à venir :

- En janvier 2025 : les logements classés G seront considérés comme « non-décentés » et ne pourront plus être loués.
- En janvier 2028 : les logements classés F seront considérés comme « non-décentés » et ne pourront plus être loués.

➤ Programme

A. Présentation de l'INC

B. Les DPE

- Quelques chiffres sur les DPE
- La réforme des DPE
- Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

C. Les DPE et la location

- Les conséquences en matière de location

D. L'impact du DPE sur la vente

E. Copropriété et rénovation énergétique

- Rappel des règles de fonctionnement
- Procédure à suivre pour la rénovation énergétique en copropriété

F. Echanges / Quiz

Impact du DPE sur la vente

La distinction de la vente et de la location :

	LOCATIONS VIDES ET MEUBLEES (sauf contrat de bail rural ou contrat de locations saisonnières)	VENTE
Modalités de communication	DDT communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.	Annexé au compromis ou à l'acte authentique
Information des candidats	Diagnostic mis à la disposition de tout candidat	Diagnostic mis à la disposition de tout candidat
Contrat	DPE joint au contrat, dans le DDT, lors de sa conclusion ou de son renouvellement	En principe : le DPE est annexé à la promesse de vente. A défaut, il est annexé à l'acte authentique
Valeur	Opposable (à l'exception des recommandations)	Opposable (à l'exception des recommandations)
Durée de validité	10 ans (sauf exception)	10 ans (sauf exception)

La réalisation d'un audit énergétique :

**=> deviendra obligatoire dans
certains cas à partir du 1^{er} avril
2023 (après 2 reports).**

Dans quels cas doit être réalisé un audit ?

Lorsque sont proposés à la **vente** :

- des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation,
- qui comprennent **un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi de 1965 relative aux copropriétés**,
- et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G déterminées par le DPE. Cette obligation entrera en vigueur progressivement.

Quelles sont les dates d'entrée en vigueur ?

- Le 1^{er} avril 2023, pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G.
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les logements qui appartiennent à la classe E.
- Le 1^{er} janvier 2034, pour les logements qui appartiennent à la classe D.

Quelles sont les modalités de communication ?

Il est communiqué dans le dossier de diagnostic technique.

Important : L'audit énergétique est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit.

La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

Par qui peut-il être réalisé ?

Un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des **conditions de qualification** définies par le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique.

En outre, le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir **aucun lien** de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

Par qui peut-il être réalisé ?

Des exemples de professionnels pouvant le réaliser :

- Un architecte
- Une entreprise RGE « Rénovation globale »
- Des diagnostiqueurs immobiliers (sous conditions)

Par qui peut-il être réalisé ?

Jusqu'au 31 décembre 2023, **les personnes certifiées pour réaliser un DPE** et dont la compétence est attestée par un organisme de certification.

L'attestation mentionnée à l'alinéa précédent est délivrée pour une durée de neuf mois aux personnes justifiant :

- soit de l'accomplissement depuis moins de six mois d'une formation pour la réalisation de l'audit énergétique, dispensée par un organisme de formation certifié,
- soit de la réalisation, au cours des deux dernières années, d'au moins trois audits énergétiques, quelle que soit leur nature, ayant reçu une évaluation favorable de l'organisme de certification.

Quel est l'objectif de l'audit ?

L'audit énergétique formule notamment des **propositions de travaux**.

Elles doivent être compatibles :

- avec les servitudes prévues par le code du patrimoine,
- et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Quel est l'objectif de l'audit ?

Ces propositions présentent un **parcours de travaux cohérent par étapes** pour atteindre une rénovation énergétique performante.

La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E.

Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Quel est le contenu de l'audit ?

L'auditeur a pour missions :

- de dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement, en identifiant notamment les déperditions thermiques,
- d'établir un diagnostic des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment,
- et d'effectuer des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air et de parvenir à une rénovation performante.

Quel est le contenu de l'audit ?

Lorsque les **contraintes** techniques, architecturales ou patrimoniales ou le **coût** des travaux font obstacle à l'atteinte de la classe B, l'auditeur en justifie dans son rapport.

Quel est le contenu de l'audit ?

L'audit mentionne, à titre indicatif, **l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie.**

Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Quelles sont les conditions de réalisation de l'audit ?

Il effectue au **moins une visite du logement**, en présence du propriétaire ou de son mandataire, et rédige **un rapport de synthèse**, qui reprend les éléments de sa mission et dont le contenu est précisé arrêté.

L'auditeur **ne peut sous-traiter** tout ou partie de la réalisation de l'audit.

Quelle est la durée de validité de l'audit ?

Cinq ans.

Quelles sont les dates d'entrée en vigueur ?

- Le 1^{er} avril 2023, pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G.
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les logements qui appartiennent à la classe E.
- Le 1^{er} janvier 2034, pour les logements qui appartiennent à la classe D.

➤ Programme

A. Présentation de l'INC

B. Les DPE

- Quelques chiffres sur les DPE
- La réforme des DPE
- Les résultats de l'étude de « 60 Millions de consommateurs »

C. Les DPE et la location

- Les conséquences en matière de location

D. L'impact du DPE sur la vente

E. Copropriété et rénovation énergétique

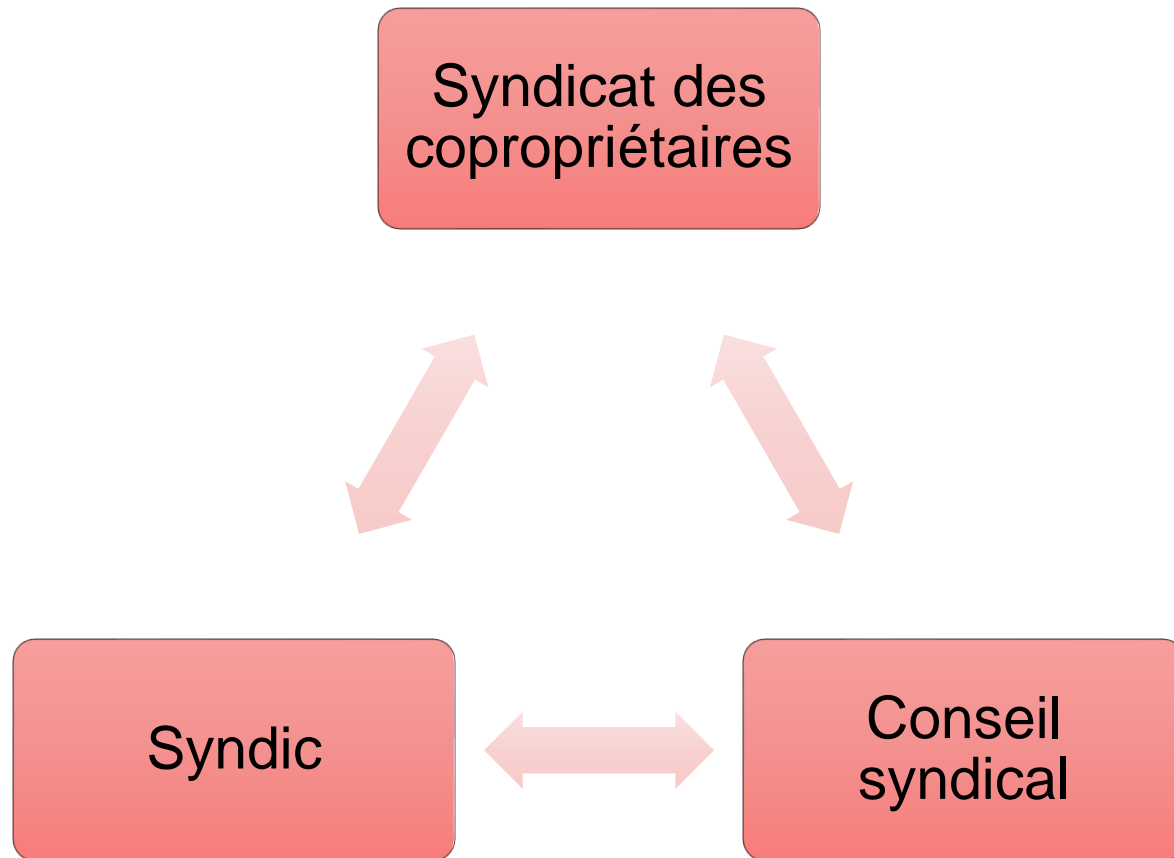
- Rappel des règles de fonctionnement
- Procédure à suivre pour la rénovation énergétique en copropriété

F. Echanges / Quiz

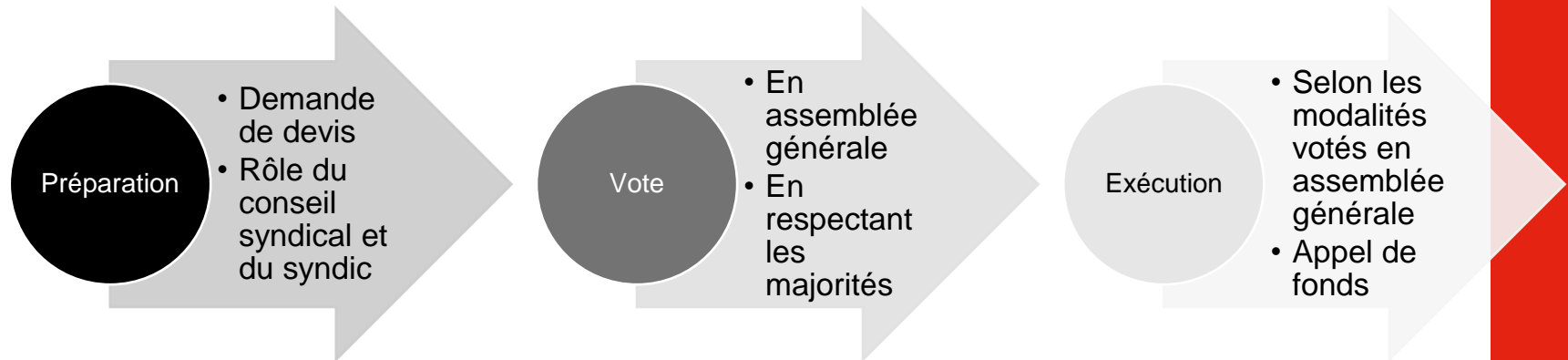
Copropriété

Copropriété et règles de fonctionnement

Les principaux acteurs de la copropriété



La procédure à respecter en copropriété :



Quelques chiffres

1/3 des Français vivent en copropriété

10 millions de logements en copropriété

11 900 logements en copropriétés rénovés en 2021

53% d'économies d'énergie en moyenne dans les scénarios de rénovation globale d'une copropriété

Source : le programme national « Coachcopro » - 2023

Copropriété et rénovation énergétique

Tableau des échéances à venir

Calendrier des échéances relatives à la rénovation énergétique des bâtiments

	24 août 2022	1 ^{er} janvier 2023	1 ^{er} avril 2023	1 ^{er} janvier 2024	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2026	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2034
Locations	Encadrement des loyers des logements classés F et G	Les logements ayant une consommation supérieure à 450 kWh.m ² .an sont considérés comme indécents	Réalisation d'un audit énergétique lors de la vente des logements classés F et G		Les logements G sont considérés comme indécents		Les logements classés F sont considérés comme indécents	Les logements classés E sont considérés comme indécents
Copropriété > 200 lots		<ul style="list-style-type: none"> - Révision du cadre du fonds de travaux - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) - Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux 		Obtention d'un DPE collectif				
Copropriétés entre 51 et 200 lots				<ul style="list-style-type: none"> - Révision du cadre du fonds de travaux - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) - Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux 	Obtention d'un DPE collectif			
Copropriétés < 50 lots					<ul style="list-style-type: none"> Révision du cadre du fonds de travaux Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux 	Obtention d'un DPE collectif		

Le DPE collectif :

- Progressivement à partir du 1er janvier 2024, les bâtiments :**
- d'habitation collective
 - dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013
 - disposeront d'un diagnostic de performance énergétique.

Le DPE collectif :

Ce diagnostic sera **renouvelé ou mis à jour** tous les dix ans, **sauf** lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permettra d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

Le DPE collectif doit être réalisé dans les mêmes conditions que le DPE individuel.

Cette obligation est prévue par l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Le DPE collectif :

Entrée en vigueur des mesures relatives au DPE collectif :

- le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots,
- le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots,
- le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots.

Le Diagnostic Technique Global :

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble :

- l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser
- par un tiers,
- un diagnostic technique global
- pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Le Diagnostic Technique Global :

Ce diagnostic comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.
- Un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction.
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Les dates d'entrée en vigueur du Diagnostic Technique Global :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le plan pluriannuel de travaux :

A l'expiration d'**un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux** de construction de l'immeuble :

un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi.

Le plan pluriannuel de travaux :

Le plan pluriannuel de travaux permet de programmer, sur le long terme, les travaux à réaliser.

Il est actualisé tous les dix ans.

Le plan pluriannuel de travaux :

Il est élaboré :

- à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble,
- ainsi que du diagnostic de performance énergétique sauf exception,
- et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global dès lors que ce dernier a été réalisé.

Le plan pluriannuel de travaux :

Il comprend :

1° - **La liste des travaux** nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2° - **Une estimation du niveau de performance** que les travaux listés ci-dessus permettent d'atteindre.

3° - **Une estimation sommaire du coût de ces travaux** et leur hiérarchisation.

4° - **Une proposition d'échéancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Les dates d'entrée en vigueur du plan pluriannuel de travaux :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le plan de travaux d'économies d'énergie :

Il est également appelé **contrat de performance énergétique**.

Cette mesure s'applique à tout immeuble équipé ou non d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Les dates d'entrée en vigueur du plan d'économies d'énergie :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le fonds de travaux : une mesure d'anticipation

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux :

- au terme d'une période de dix ans
- à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

Le fonds de travaux : une mesure d'anticipation

Le fonds de travaux **ne peut pas financer l'ensemble des dépenses** de la copropriété.

Le fonds de travaux **peut être utilisé pour faire face aux dépenses** résultant :

- de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Le fonds de travaux : une mesure d'anticipation

Ce fonds de travaux est alimenté :

- par une cotisation annuelle obligatoire
- versée par les copropriétaires
- selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le fonds de travaux : une mesure d'anticipation

Le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux est encadré.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel.

A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi de 1965), peut décider d'un montant supérieur.

Les majorités de vote

Quelques exemples de vote à la **majorité simple** (article 24) ou majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par des textes.
- La décision d'engager le diagnostic technique global des immeubles ainsi que ses modalités de réalisation.

Les majorités de vote

Quelques exemples de vote à la **majorité absolue** (article 25) ou majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de réaliser un deuxième vote sous conditions.

- L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

Echanges

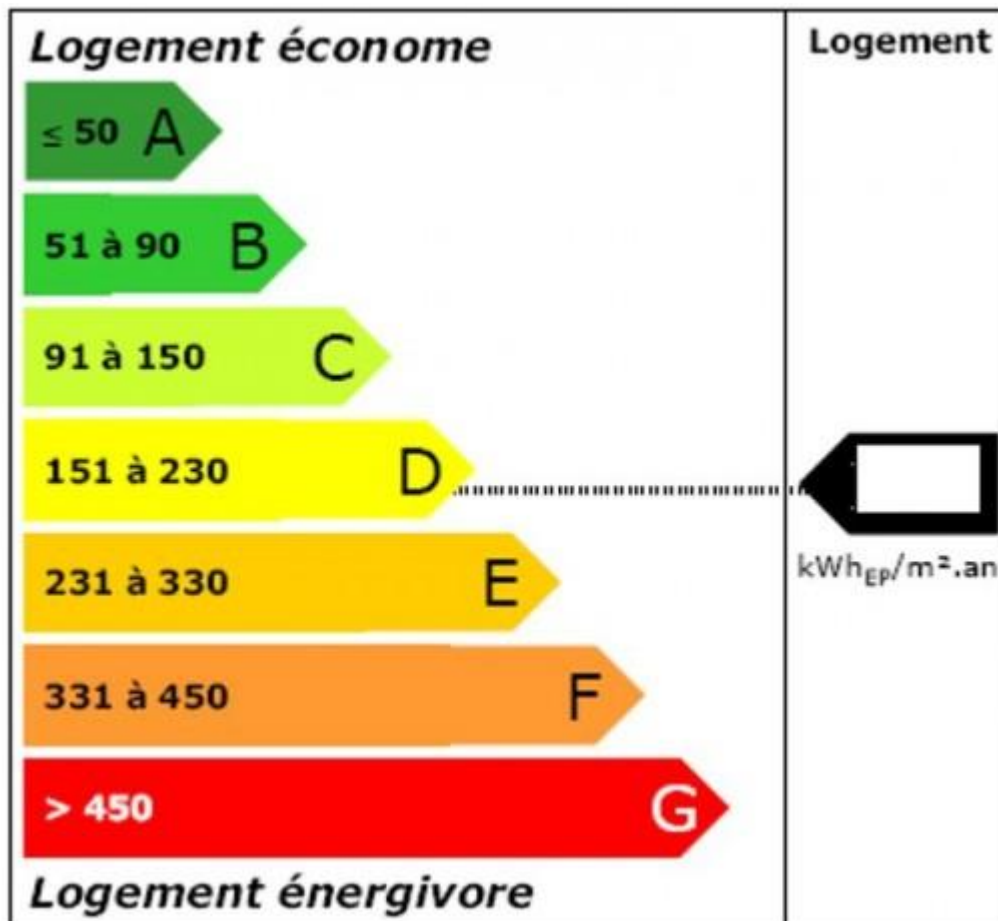
Quiz

1. Quelle est la durée de validité d'un DPE ?

2. Les recommandations de travaux sont-elles opposables ?

3. Depuis quelle date, les propriétaires bailleurs ne peuvent plus augmenter les loyers des logements énergivores ?

Ancien ou nouveau DPE ?



Ancien ou nouveau DPE ?

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.




Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels




Montant estimé : 2300 à 3400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Fenêtre	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 10800 à 16100€

Lot	Description	Performance recommandée
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire	
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Fenêtre	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$

**6. A partir de quelle date
deviendra obligatoire un audit
énergétique lors de la vente des
logements les plus énergivores ?**

**Merci de votre
attention !**



**L'innovation au service
des consommateurs**

www.inc-conso.fr
www.60millions-mag.com
www.jeconsommeresponsable.fr