

Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 09/07/2010 11:24:39

La transmission par les diagnostiqueurs des DPE à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique à l'ADEME qui rend disponibles auprès des collectivités territoriales concernées les résultats statistiques de ces études. Un décret devrait reculer la date d'entrée en vigueur à début 2011 au vu des quelques difficultés techniques rencontrées par l'ADEME et ses prestataires de services pour faire fonctionner le dispositif. Les informations seront recueillies via un site Internet en cours de finalisation.

L'ADEME a promis que le dispositif serait le plus léger possible pour les diagnostiqueurs.

L'obligation de faire mention dans les annonces relatives à la vente ou à la location du classement du bien au regard de sa performance énergétique à compter du 1er janvier 2011. Après avoir vainement "suggéré" aux principaux réseaux d'agents immobiliers de faire mention du DPE dans chacune de leurs annonces, le Gouvernement a opté pour le régime obligatoire. A compter du 1er janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique devra être mentionnée dans les annonces relatives à la vente ou la location. Une mesure qui concerne aussi bien les professionnels que les particuliers. Un décret en Conseil d'État, très attendu, en fixera les modalités. Si celui-ci ne devrait pas reporter l'entrée en vigueur du dispositif comme il en a été beaucoup question lors des débats parlementaires, la FIDI espère qu'il précisera que seul le DPE délivré par un diagnostiqueur sera pris en compte et non le DPE réalisable "online" à l'aide de nombreux sites Internet. L'obligation pour le propriétaire de tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire. En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique sera communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. De même, en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le DPE prévu par l'article L. 134-1 devra être joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion. La commission mixte paritaire (CMP) n'a pas osé supprimer cette obligation alors qu'elle a pourtant annulé celle de faire réaliser le DDT au mandat de vente, créant ainsi une situation nouvelle pour les parties à la transaction (voir par ailleurs). En ce qui concerne la location, la fourniture d'un DPE est donc désormais impérative, même si le locataire n'en fait pas la demande. La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012. En ce qui concerne les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, ils devront faire l'objet d'un audit énergétique. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit seront définis par décret en Conseil d'État dont on n'attend pas la publication avant 2012. Il s'agira notamment d'organiser un nouveau type de diagnostic et de nouvelles méthodes. L'exclusion des contrats de location saisonnière du champ d'application du DPE locatif au même titre que les baux ruraux. Les parlementaires ont jugé qu'il n'était pas « utile » de faire peser des obligations supplémentaires sur les bailleurs concernés. La réalisation d'une attestation de prise en compte par le maître d'oeuvre de la réglementation thermique à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire. Attestation qui

pourra être établie par plusieurs catégories de professionnels : les contrôleurs techniques mentionnés à l'article L. 111-23, les diagnostiqueurs, les organismes ayant certifié, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment dans le cadre de la délivrance d'un label de "haute performance énergétique", et les architectes. Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles sera réalisée cette attestation. C'est au maître d'ouvrage auquel reviendra la responsabilité de fournir cette attestation à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire. La réalisation d'une attestation de prise en compte par le maître d'oeuvre de la réglementation thermique à l'issue de l'achèvement des travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants visés à l'article L. 111-10 et soumis à autorisation de construire. Les catégories de professionnels appelés à réaliser cette attestation sont les mêmes que pour les bâtiments neufs. Un décret est là-aussi attendu. L'exception au principe d'indépendance du diagnostiqueur en vue de permettre à un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment de réaliser le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public. Un décret définira les conditions et modalités d'application de cette mesure « de nature à contrevvenir au principe d'indépendance du diagnostiqueur défini par la réglementation et réaffirmé par la loi Grenelle 2 », selon la FNECI. L'avancement de la date à laquelle tout vendeur de bien devra être en mesure de justifier du bon fonctionnement de son installation d'assainissement non-collectif. Soit le 1er janvier 2011 au lieu du 1er janvier 2013. Le texte du Grenelle 2 conforte le rôle prépondérant des communes concernant l'assainissement non collectif via les SPANCS. Communes qui pourront toutefois sous-traiter aux diagnostiqueurs la réalisation de ces contrôles. L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce. Entrée en vigueur dès le lendemain de la publication de la loi au J.O. La précision dans l'article L 134 du CCH que « le DPE est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 et que sa durée de validité est fixée par décret ». Une dernière disposition qui ouvre la porte à une probable réduction de la validité à 5 ans du DPE comme le souhaite notamment l'Ademe. La mise en place d'une surveillance obligatoire de la qualité de l'air intérieur et une certification des éco-matériaux. L'article 71 introduit une section sur « la qualité de l'air intérieur » dans le chapitre 1er du titre II du livre II du code de l'environnement. Une surveillance de la qualité de l'air intérieur serait rendu obligatoire pour le propriétaire ou l'exploitant de certains établissements recevant du public lorsque la configuration des locaux ou la nature du public le justifie. La mise en oeuvre de cette surveillance et la mise à disposition de ses résultats auprès du public seraient assurées à leurs frais par les propriétaires ou les gestionnaires de ces espaces clos. La date d'entrée en vigueur de cette obligation de surveillance de la qualité de l'air intérieur devrait être fixée au 1er janvier 2013. C'est ce qui sera prévu dans ce décret que le MEEDDM espère faire publier au 1er trimestre 2011. Pour aller plus loin, lire notre dossier "La qualité de l'air intérieur : un enjeu majeur de santé publique" et notre entretien avec Patricia Blanc, chef du service prévention de la pollution et de la qualité de l'air au MEEDDM. Enfin, outre le DDT au mandat de vente, exit également l'opposabilité du DPE. Selon les membres de la CMP, « Il n'apparaît pas non plus opportun de rendre le diagnostic de performance énergétique (DPE) opposable au vendeur. En effet, le DPE ne donne qu'une estimation standardisée de la consommation d'énergie du logement, qui ne peut être garantie à l'acheteur. Son opposabilité serait une importante source de contentieux, à l'issue incertaine. »