

Le diagnostic de performance énergétique à produire avec les contrats de location de logements

A compter du 1^{er} juillet prochain, le contrat de location d'une maison ou d'un appartement doit être accompagné d'un diagnostic de performance énergétique lors de sa signature ou de son renouvellement.

L'arrêté en date du 3 mai 2007 qui est paru au Journal officiel du 17 mai définit les conditions d'élaboration de ce diagnostic. Il s'appuie sur les articles L. 134-3 et R. 134-1 à R. 134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces articles s'appliquent aussi bien aux diagnostics pour la vente, la location ou la construction.

Cet arrêté ne concerne que le territoire métropolitain et les logements ; certaines exceptions à l'obligation, concernant les catégories de bâtiment, sont définies par l'article R.134-1 du CCH (constructions provisoires, bâtiments de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette, etc).

Certaines procédures sont exemptées de l'obligation : les reconductions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges, les sous-location.

Mais les contrats de location de logements pour étudiants, ces logements étant des résidences principales des occupants, sont soumis à l'obligation de fourniture d'un diagnostic.

Les contrats de location saisonnière doivent aussi être accompagnés d'un diagnostic, le bailleur pouvant alors remettre au locataire un document simplifié.

Une personne qui demande des renseignements sur un logement à louer doit pouvoir obtenir le diagnostic de performance énergétique de ce dernier de la part du propriétaire.

Le diagnostic de performance énergétique à la location a pour objectif :

- D'informer le futur locataire sur la consommation énergétique du logement et son coût. Compte tenu des méthodes de calcul disponibles, ce coût résulte soit d'une méthode standardisée de calcul de la consommation, soit de la moyenne des relevés des consommations sur 3 ans. L'information donnée est une estimation à partir d'un prix moyen du kwh.
- De sensibiliser le locataire aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète, en repérant cette consommation (en kWh/m²/an) et les émissions de CO₂ (en kg/m²/an) qui en résultent, d'une part sur une étiquette « énergie » et d'autre part sur une étiquette « climat », suivant une échelle de A(logement économe) à G (logement énergivore) .
- De donner au locataire des conseils pour maîtriser sa consommation sous forme de recommandations de gestion et de comportement; le locataire est informé en outre sur les travaux permettant de réduire sa consommation, travaux qu'il peut réaliser lui-même, ou que le propriétaire peut réaliser (cas le plus courant). Des dispositions juridiques permettent dans certains cas au propriétaire et au locataire de conclure un accord pour partager les coûts des travaux et les économies liées à la réduction de consommation qui en résulte.

Ces diagnostics sont réalisés par les mêmes personnes, indépendantes, qui établissent les diagnostics « à la vente » depuis le 1^{er} novembre 2006. Leurs compétences devront être certifiées à partir du 1^{er} novembre 2007.

Le diagnostic de performance énergétique établi pour la vente d'un logement peut être utilisé pour sa location.