

Janvier 2011

**PETITES ANNONCES
ET PERFORMANCE ENERGETIQUE**

D'IMPORTANTES EFFORTS A REALISER



www.clcv.org

SYNTHESE

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les annonces de logements à vendre ou à louer doivent mentionner la performance énergétique du bien.

Dans le cadre de cette enquête, nous avons voulu savoir si les agences immobilières respectent cette obligation et si les offres figurant sur Internet comprennent ces informations.

✚ Concernant les agences immobilières

Nous avons étudié les vitrines de **524** agences immobilières. Sur les **14.729** annonces de logements à la vente ou à la location, seules **6.383** d'entre elles (soit **43,34%** des annonces) comportent l'étiquette énergie en couleur et d'une taille suffisante.

De manière globale, seulement **23,47%** des agences immobilières observées ont apposé l'étiquette énergie sur *toutes* les annonces figurant en vitrine.

✚ Concernant les sites Internet

Nous avons visité trois sites Internet différents et visionné ainsi **1.621** annonces immobilières.

Au final, seulement **20,30%** des annonces consultées sont en conformité avec les textes.

✚ Conclusion

A l'heure actuelle, les textes ne prévoient aucune sanction en cas de défaut d'affichage de la performance énergétique, ce qui explique sans doute le faible taux d'agences immobilières ayant parfaitement respecté leurs obligations.

De fait, il apparaît nécessaire, non seulement que des sanctions expresses soient prévues, mais également que soit mise en place une Commission chargée de contrôler les activités des agents immobiliers. Un projet de loi élaboré par la Chancellerie prévoit précisément la création d'une telle instance. Nous demandons donc que ce texte soit présenté au Parlement le plus rapidement possible.

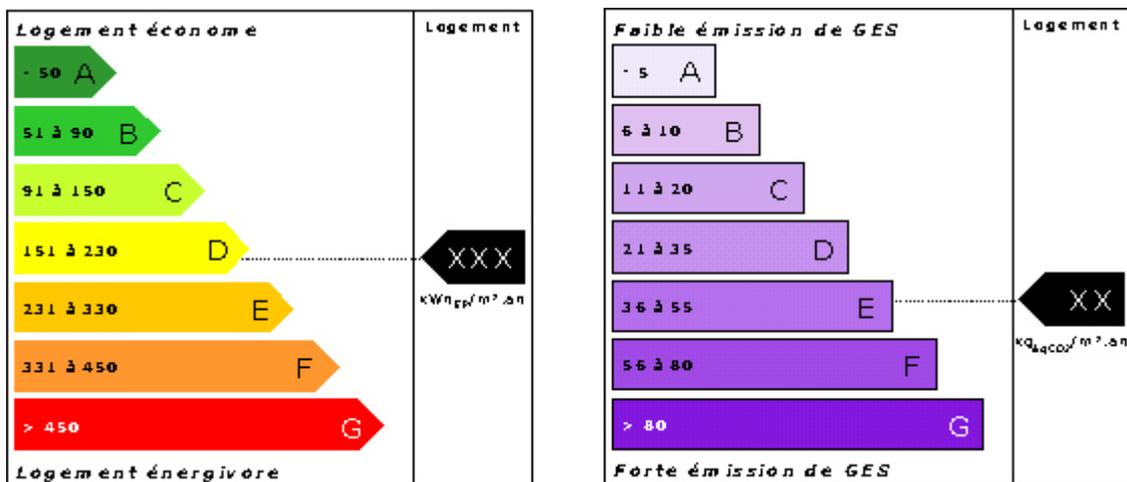
En conséquence, nous demandons :

- que, de manière générale, le défaut de communication du diagnostic de performance énergétique (DPE), tant à la vente qu'à la location, soit expressément sanctionné par les textes ;
- que le défaut de publicité du DPE dans les annonces soit sanctionné par l'amende prévue pour les contraventions de la 1^{ère} classe (soit 38€ par infraction constatée) ;
- que le projet de loi portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières élaboré par la Chancellerie soit présenté le plus rapidement possible au Parlement.

A l'heure où les préoccupations énergétiques sont au cœur des débats, le diagnostic de performance énergétique (ou DPE) est apparu comme un moyen permettant d'informer le candidat acquéreur ou locataire de la qualité du logement sur lequel il envisage de porter son dévolu. Ce point est d'une grande importance : l'augmentation du prix de l'énergie et la baisse du pouvoir d'achat des consommateurs sont telles qu'il est indispensable de connaître la performance de son logement avant d'y emménager. En effet, cette performance aura des répercussions directes sur les charges acquittées par l'occupant et sur le montant de l'enveloppe globale que représente le poste logement dans son budget.

Concrètement, le DPE est un document précisant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du logement. Il comprend une classification du bien en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Le DPE prend la forme de la fameuse "étiquette énergie" qui figure sur les appareils électroménagers, avec une échelle allant de A à G. Il contient une estimation de la consommation énergétique (A pour un logement économe et G pour un logement énergivore) ainsi qu'une estimation de la quantité de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère (A pour une faible émission et G pour une forte émission).



Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance, avec notamment l'indication des travaux à réaliser.

Le DPE doit être réalisé par un technicien indépendant et certifié.

Obligatoire depuis 2006 pour la vente et 2007 pour les baux, le DPE doit être porté à la connaissance du candidat acquéreur ou locataire et être joint au contrat. Plus généralement, il doit être mis à la disposition de toute personne qui souhaite le consulter. Cela suppose donc qu'il ait été réalisé suffisamment tôt par le propriétaire.

L'AFFICHAGE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

La simple communication de ce document est apparue insuffisante. En effet, elle se faisait lors de la signature du contrat, c'est-à-dire trop tard pour que le consommateur puisse faire de la performance énergétique du logement un critère de choix. C'est pourquoi la loi Grenelle II¹ publiée cet été a imposé l'affichage des informations contenues dans le DPE dans les annonces relatives à la vente ou à la location d'un bien immobilier et ce, à compter du 1^{er} janvier 2011.

¹ Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Ainsi, désormais, chaque annonce d'un bien mis en vente ou en location doit mentionner son classement au regard de sa performance énergétique (notez qu'il n'est pas nécessaire de reproduire l'étiquette violette relative à l'émission des gaz à effet de serre). Les conditions de cet affichage diffèrent selon les situations.

Affichage en vitrine par un professionnel

Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique affichée dans les locaux d'un agent immobilier, ou d'un marchand de listes, doit faire apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence. Autrement dit, le professionnel doit reproduire intégralement l'étiquette énergie et y mentionner le classement du bien.

Cette mention, lisible et en couleur, doit représenter au moins 5 % de la surface du support. Pour une affiche reproduite sur une feuille A4 (21x29,7), cela représente approximativement un carré de 5,58 cm de côté.

Trois conditions sont donc à respecter :

- le professionnel doit reproduire l'étiquette énergie ;
- celle-ci doit être en couleur ;
- elle doit être d'une certaine taille afin d'être visible par le public.

Annonce publiée dans la presse écrite

L'annonce publiée dans la presse écrite doit seulement mentionner la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique (de A à G) et être précédée des termes *classe énergie*.

Annonce publiée sur un réseau de communications électroniques (Internet)

Les annonces publiées sur Internet doivent respecter les mêmes obligations que celles concernant un affichage en vitrine par un professionnel, si ce n'est que la taille est ici exprimée en pixels (180x180). Mis à part ce point, l'étiquette énergie doit figurer en couleur et mentionner le classement du bien.

NOTRE ENQUETE

Dans le cadre de notre enquête, nous nous sommes focalisés sur les médias que les consommateurs utilisent le plus, à savoir Internet et les vitrines des agences immobilières. Nous n'avons donc pas vérifié ce qu'il en était dans la presse écrite. Les relevés auxquels nous avons procédé ont été réalisés du 6 au 13 janvier 2011.

✚ Les agences immobilières approchées

Nous avons consulté les devantures de **524 agences immobilières** sur l'ensemble du territoire avec la répartition géographique suivante :

- Ile-de-France : 224, soit **42,75%** de l'échantillon (**27,67%** pour Paris) ;
- Province : 300, soit **57,25%** de l'échantillon ;

le tout sur **17** départements différents.

Dans le cadre de cette étude, nous n'avons pas pris en compte les affiches de biens déjà vendus ou loués, la transaction ayant pu se faire avant le 1^{er} janvier 2011.

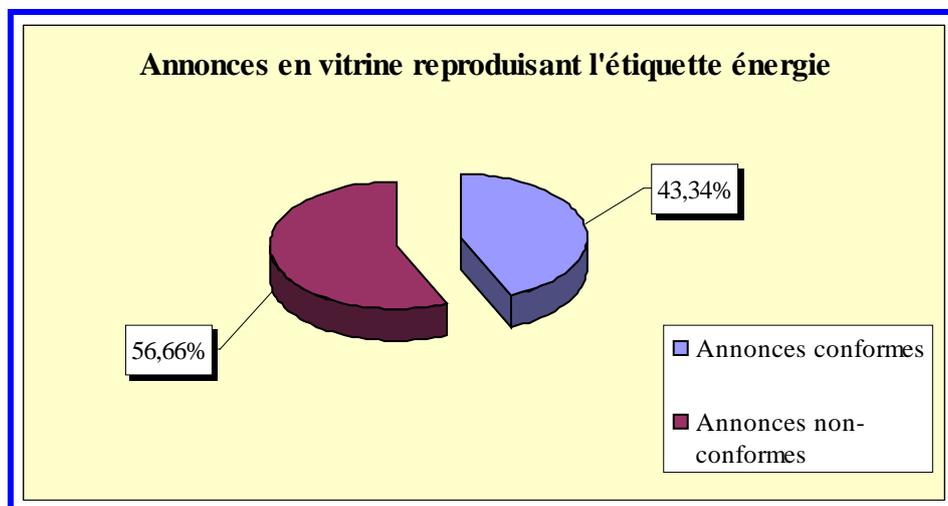
✚ Les sites Internet consultés

Nous avons consulté trois sites Internet différents, dont l'un reprenant des annonces de particuliers et un autre appartenant à une organisation professionnelle. Sur ces sites, nous avons recherché, en proportion égale, une centaine de logements à vendre ou à louer parmi les annonces les plus récentes sur les villes suivantes : Bordeaux, Lyon, Marseille, Nantes, Paris et Toulouse.

Au total, nous avons ainsi visionné **1621** annonces immobilières.

I- L'AFFICHAGE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE PAR LES AGENCES IMMOBILIERES

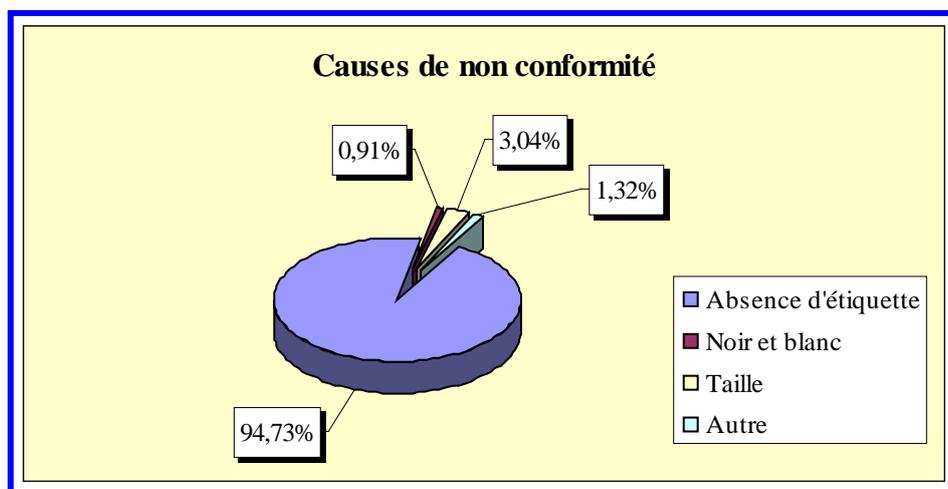
Nous nous sommes rapprochés de **524** agences immobilières, lesquelles proposaient un total de **14.729** logements à la vente ou à la location. Seulement **6.383** annonces (soit **43,34%**) comportaient l'étiquette énergie en couleur et d'une taille suffisante.



Localement, voici les résultats que l'on peut trouver pour certaines communes :

Ville / Agglomération	Agences consultées	Annonces en vitrine	Annonces conformes	Annonces non conformes	Vitrines conformes en intégralité
Ile-de-France	224	3.687	1.140 (30,92%)	2.547 (69,08%)	46 (20,54%)
- sans Paris	79	1.773	583 (32,88%)	1.190 (67,12%)	15 (18,99%)
- Paris	145	1.914	557 (29,10%)	1.357 (70,90%)	31 (21,38%)
Angoulême	15	465	271 (58,28%)	194 (41,72%)	5 (33,33%)
Avignon	18	673	221 (32,84%)	452 (67,16%)	4 (22,22%)
Grenoble	30	1.122	447 (39,84%)	675 (60,16%)	7 (23,33%)
La Roche sur Yon	33	1.282	836 (65,21%)	446 (34,79%)	10 (30,30%)
Lille	24	915	461 (50,38%)	454 (49,62%)	8 (33,33%)
Montpellier	65	1.932	502 (25,98%)	1.430 (74,02%)	9 (13,85%)
Quimper	37	2.104	1.095 (52,04%)	1.009 (47,96%)	10 (27,03%)
Rennes	23	758	396 (52,24%)	362 (47,76%)	7 (30,43%)
Toulouse	21	620	246 (39,68%)	374 (60,32%)	7 (33,33%)

La principale cause de non-conformité de l'annonce est **l'absence de l'étiquette énergie** (94,73% des annonces). Toutefois, nous avons constaté des cas où l'étiquette était soit manifestement trop petite (3,04%) eu égard à la taille du support de l'annonce, soit en noir et blanc (0,91%).



La rubrique *Autre* vise des hypothèses variées : DPE en cours d'élaboration, étiquette absolument illisible...

De manière générale, nous constatons une grande hétérogénéité dans les résultats de cette étude. En effet, les logements mis à la location ne souffrent pas forcément d'un déficit d'information par rapport à ceux proposés à la vente, et inversement. De même, les grands groupes ne sont pas forcément meilleurs ou pires que les agences indépendantes. Tout au plus peut-on constater une tendance concernant certaines enseignes, ces dernières ayant manifestement réussi à mobiliser leur réseau. **De manière globale, seulement 23,47% des agences immobilières contactées ont apposé l'étiquette énergie sur toutes les annonces figurant en vitrine.**

II- L'AFFICHAGE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LES SITES INTERNET

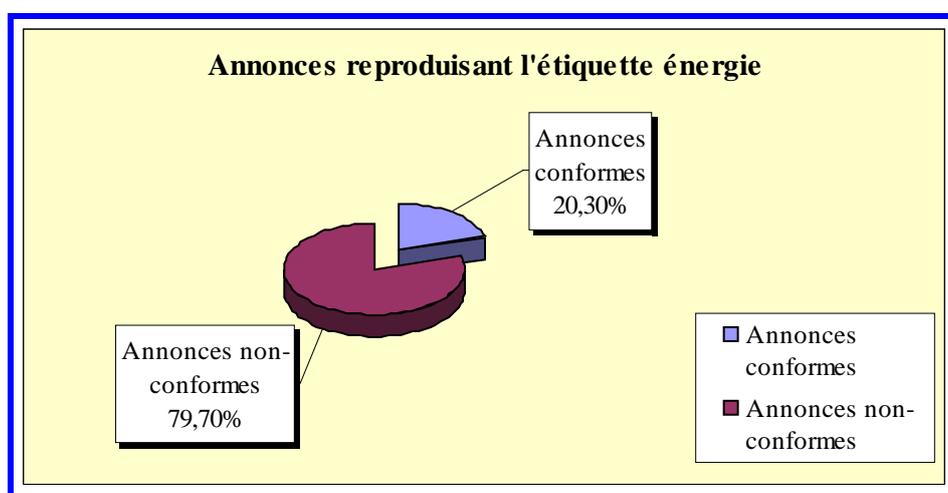
Nous avons visionné **1621** annonces immobilières sur trois sites Internet différents.

Sur le premier, aucune des 421 annonces que nous avons consultées ne respectaient les prescriptions légales. Toutefois, sur 91 d'entre elles, il était fait référence à la classe énergétique du bien (A, B, C....) mais l'étiquette en tant que telle n'était pas reproduite.

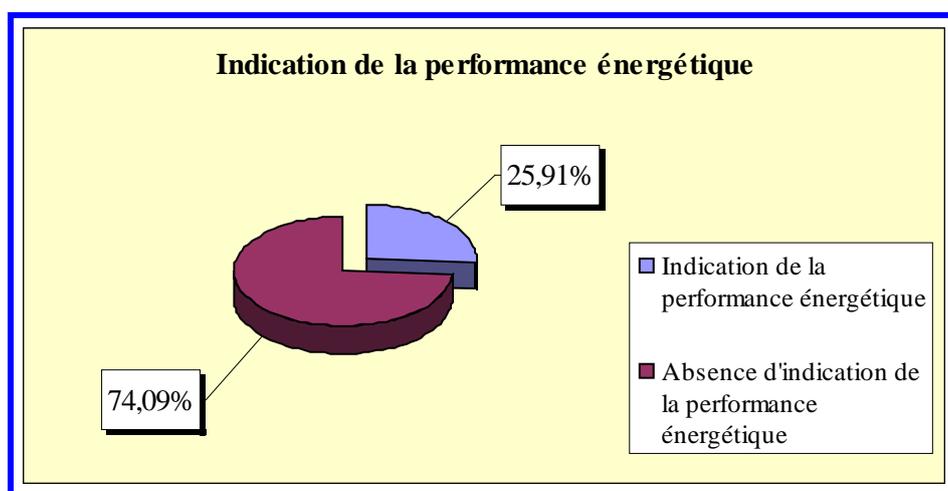
Sur le deuxième, des 600 annonces visionnées, 234 respectaient effectivement les dispositions légales en incorporant, de façon visible, l'étiquette énergie.

Sur le troisième, seulement 95 annonces des 600 consultées étaient accompagnées de l'étiquette énergie.

Au final, seulement **20,30%** des annonces consultées (soit 329) sont en conformité avec les textes.



Si, en revanche, nous prenons en compte la simple indication de la performance énergétique du bien (affichage de l'étiquette et mention de la seule classe énergie), nous obtenons les résultats suivants :



Ainsi, de manière générale, 25,91% des annonces sur Internet mentionnent au moins la performance énergétique.

III- CONCLUSION

La FNAIM avait prévenu dans un communiqué de presse que toute la profession *ne serait pas en ordre de marche d'ici le 1^{er} janvier 2011*. C'est peu de le dire devant le faible taux de respect des règles d'affichage de la performance énergétique en vitrine. D'ailleurs, sur son site Internet, la FNAIM ne semble pas plus montrer l'exemple, contrairement à ce qu'elle avait annoncé.

Alors certes, d'aucuns argueront que le décret fixant les conditions de publicité du DPE n'a été publié que le 30 décembre 2010, laissant ainsi peu de temps aux professionnels pour se mettre en conformité. Pour autant, cet argument n'est pas recevable. Tout d'abord, nous savons depuis juillet 2010 que la performance énergétique des logements devra figurer dans les annonces. Sachant que ce document est obligatoire, aussi bien à la vente qu'à la location depuis respectivement 2006 et 2007, les professionnels devraient disposer de ces informations : il ne leur restait qu'à compléter les annonces publiées. Dire que certaines données ne sont pas communiquées aux agences équivaldrait à reconnaître que celles-ci sont hors-la-loi puisque le diagnostic de performance énergétique doit être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Ensuite, les professionnels ont participé aux discussions ministérielles relatives aux modalités de communication du DPE.

Enfin, lors de sa conférence de presse du 28 octobre 2010, Benoist APPARU avait déjà présenté le projet de décret.

De fait, les professionnels du secteur avaient largement le temps de se mettre en conformité. Mais, après tout, les textes ne prévoyant aucune sanction, pourquoi s'encombrer avec de telles dispositions ?

Un tel comportement montre malheureusement que les organisations professionnelles cherchent avant tout à constituer un groupe de pression auprès des pouvoirs publics et nullement à jouer un rôle de tête de réseau pour coordonner l'application d'une disposition législative nouvelle.

De fait, il apparaît nécessaire que soient prévues des sanctions, non seulement en cas de défaut d'affichage de la performance énergétique du bien mais également en cas de non communication du DPE.

Par ailleurs, le projet de loi que prépare actuellement la Chancellerie prévoit la création d'une Commission régionale de contrôle des activités d'entremise et de gestion immobilière. Nous demandons à ce que ce texte soit présenté au Parlement le plus rapidement possible afin que ces Commissions, qui pourront connaître de ces litiges, soient mises en place au plus tôt.

En conséquence, nous demandons :

- que, de manière générale, le défaut de communication du DPE, tant à la vente qu'à la location, soit expressément sanctionné par les textes ;
- que le défaut de publicité du DPE dans les annonces soit sanctionné par l'amende prévue pour les contraventions de la 1^{ère} classe (soit 38€ par infraction constatée) ;
- que le projet de loi portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières élaboré par la Chancellerie soit présenté le plus rapidement possible au Parlement.