

Energie, un diagnostic à peaufiner

- ◆ Instrument central dans la future loi sur l'environnement
- ◆ Le diagnostic de performance énergétique se veut incitatif
- ◆ Des travaux importants seront nécessaires

→ Les moyens mis en œuvre sont-ils à la hauteur de l'objectif?

À vendre, trois pièces, 62 m² dans immeuble récent, excellent état, classement énergétique F. » Voici le type d'annonces que nous verrons peut-être apparaître sous peu dans les vitrines des agences immobilières, dans la presse ou sur le Net. Etiquetés de A, la meilleure note, jusqu'à G, la plus mauvaise, nos logements pourraient en effet afficher bientôt leur classement énergétique dès leur mise sur le marché, que ce soit à la vente ou à la location. C'est, en tout cas ce que préconise le rapport d'étape du comité opérationnel (dit « Comop ») « Rénovation des bâtiments existants », constitué à la suite du Grenelle de l'environnement, et publié en janvier (1). Avec pour objectif de proposer à Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie, un ensemble de mesures susceptibles d'être intégrées dans la future loi d'orientation pour l'environnement — dont le projet devrait être déposé incessamment au Parlement — et dont le diagnostic de performance énergétique, dit DPE (2) serait, selon le rapport, un « instrument stratégique central ». Encore faudrait-il qu'il soit rigoureux, fondé sur des données réelles plausibles ou sur une modélisation fiable, et que les préconisations censées l'accompagner soient réalistes, compatibles avec le bâtiment concerné et dûment chiffrées...

Le Comop ne dit pas autre chose en émettant le souhait que le diagnostic « repose sur un dispositif de référence partagé et uniforme, qu'il soit susceptible d'accroître l'intérêt pour les bâti-

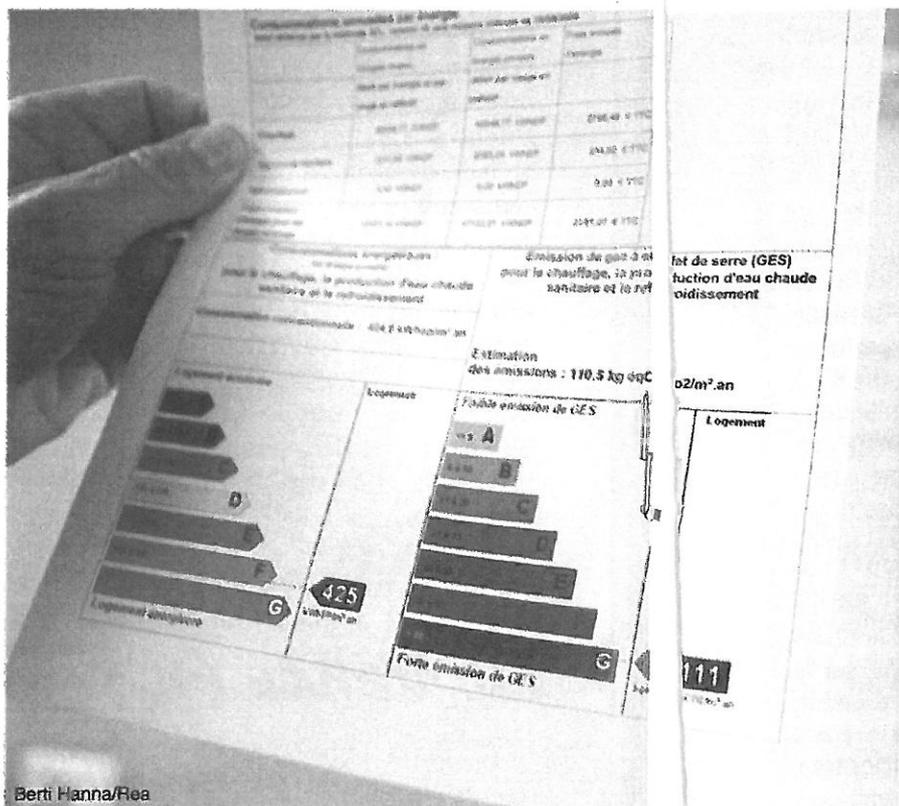
ments thermiquement efficaces ou la demande de travaux d'amélioration et qu'il permette une comparaison fiable entre différentes offres immobilières. » Ce qui ne semble pas toujours être le cas aujourd'hui.

C'est d'autant plus gênant que le DPE pourrait devenir rapidement un élément de la formation du prix pour les candidats à l'acquisition ou à la location. Même si le document n'a qu'une

valeur informative ne pouvant être opposée contre le vendeur (36) — un bier laissé pour ce loyer négocié voire obliger, tuer des travaux à renforcer sa

« Ça chauffe »

Le souci de l'énergie prend aujourd'hui une importance qui ne faut pas faire valoir un slogan de « faire valoir » de logement moyen de 24h Grenelle de celui du projet de loi de promotion énergétique. Avec deux échéances à la date à laquelle Or, il existe une norme dans le encadré p. 3



nostic

nt
atif

ur de l'objectif?

fficaces ou la demande
tion et qu'il permette
entre différentes offres
ne semble pas toujours

nt que le DPE pourrait
l'élément de la formation
ats à l'acquisition ou à
document n'a qu'une

valeur informative — ni l'acquéreur ni le locataire ne peuvent s'en prévaloir respectivement contre le vendeur ou le bailleur (voir encadré p. 36) — un bien mal noté sera peut-être un jour laissé pour compte ou verra son prix ou son loyer négocié à la baisse. Le DPE va-t-il inciter, voire obliger, à terme, son possesseur à effectuer des travaux plus ou moins coûteux visant à renforcer sa performance énergétique ?

« Ça chauffe »

Le souci de l'énergie n'est pas nouveau, mais s'il prend aujourd'hui une telle ampleur, c'est qu'il faut « faire vite, ça chauffe », comme le clame un slogan de l'Ademe : les quelque 31 millions de logements du parc privé consomment en moyenne 240 kWh/m²/an, loin de l'objectif du Grenelle de l'environnement, qui reprenant celui du protocole de Kyoto, limite la consommation énergétique à 50 kWh/m²/an en 2050. Avec deux échéances préalables : 2012 et 2020, date à laquelle le niveau de 150 kWh est visé. Or, il existe un formidable gisement d'économie dans le parc de bâtiments existants (voir encadré p. 34 et LPI n° 238 p. 49). Incitatif dans

un premier temps, le DPE a pour objectif de susciter des démarches volontaires d'amélioration précédant l'entrée en vigueur de mesures coercitives, probablement vers 2012.

Censé permettre à chaque acquéreur ou locataire de mieux apprécier sa consommation énergétique, d'en mesurer l'impact « gaz à effet de serre » (GES) et d'être cité à une meilleure maîtrise énergétique. Le DPE fournit quatre types de données ;

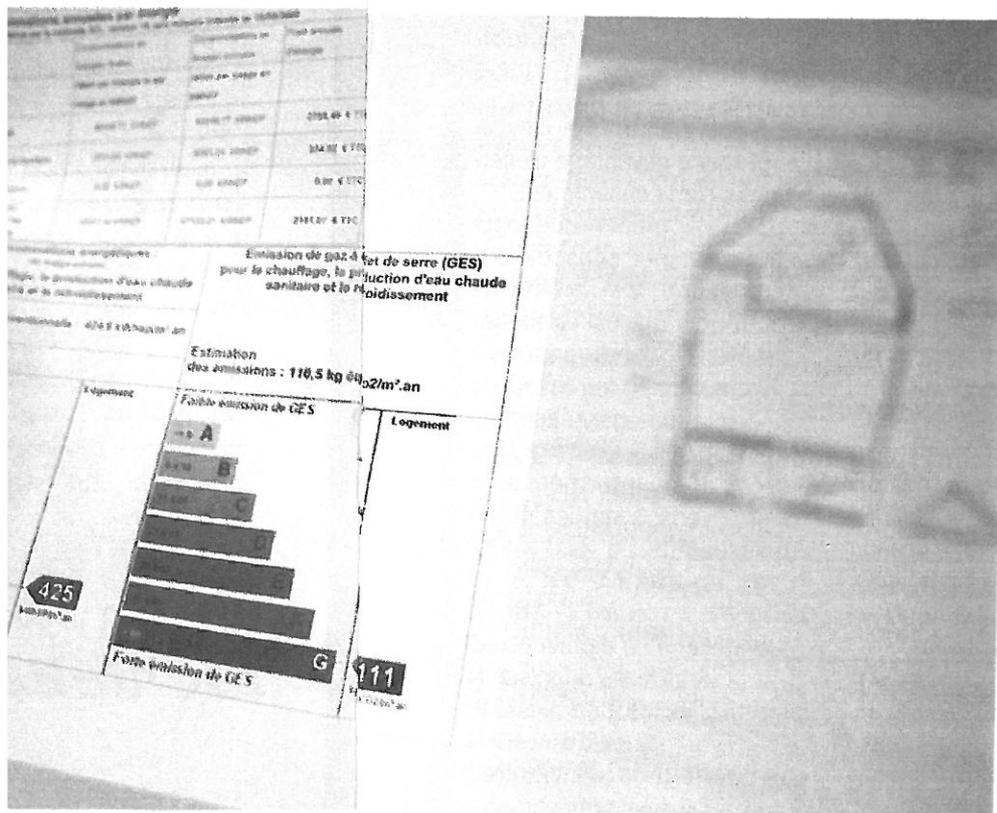
- une description des principales caractéristiques du bâtiment (toiture, murs, menuiseries...) et de ses équipements thermiques
- une estimation conventionnelle de la consommation annuelle d'énergie (en kWh) nécessaire au chauffage du logement, de l'eau chaude sanitaire (ECS) et, éventuellement, à la climatisation, assortie d'un classement selon le principe de l'étiquette énergétique sur une échelle de A à G (de A à I pour les bâtiments tertiaires) ;
- la quantité de CO₂ émise du fait de la consommation, avec un classement selon l'étiquette dite « climat » ;
- des recommandations pour la maîtrise des consommations d'énergie et des préconisations de travaux en vue d'améliorer la performance énergétique du bâti, assorties d'une estimation du coût des travaux et des économies financières réalisables et de leur temps de retour si le bien diagnostiqué est équipé d'une installation individuelle et s'il appartient à un seul propriétaire, ce qui exclut les immeubles en copropriété collective.

Mauvaises notes

« Si le DPE n'impressionne guère les acquéreurs que nous recevons dans nos études, c'est peut-être parce que les notations que l'on retient — celles de l'étiquette énergie — sont relativement uniformes », lance Cyril Gibert, notaire à Paris. Pour ne pas dire uniformément méprisables. À l'échelle du pays et selon les données

Une « étiquette énergie » qui n'est pas encore très claire pour le particulier.

éparses dont on dispose, faute d'un observatoire national dont la mise en place devrait se faire dans l'année, 80 %



LOGEMENT

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

logements seraient classés dans les catégories E, F ou G. On ne relève pratiquement aucune notation A ou B et seulement 20 % de classements C ou D. Sachant que la classification C concerne majoritairement des biens récents (postérieurs à la première réglementation thermique de 1974) chauffés au gaz, tandis que D correspond plutôt à des biens récents chauffés à l'électricité. Pourquoi un tel écart ? C'est que l'étiquette énergie retient la quantité d'énergie « primaire », et non « finale », consommée. L'énergie finale (gaz, électricité, fioul, bois, etc.) est celle utilisée par le consommateur. En amont, elle aura dû être extraite, distribuée, stockée, acheminée, ces opérations générant aussi des dépenses énergétiques. L'énergie primaire est la somme de toutes ces énergies. Or, le coefficient de transformation en énergie primaire est de 2,58 pour l'électricité, alors qu'il est de 1 pour toutes les autres⁽³⁾. Ce qui « désavantage » l'énergie électrique. À l'inverse, s'agissant de la notation des émissions de GES, les installations électriques obtiennent de très bons résultats.

Pour les bâtiments plus anciens, selon Stéphane Tesson, du réseau Diagamter, un appartement

doté d'un chauffage individuel et situé dans un immeuble haussmannien obtiendra au mieux un F, exceptionnellement un E, s'il a fait l'objet de travaux d'isolation. Tandis qu'un logement situé dans une construction des années 1960 sera étiqueté F ou G. Sachant en effet que le chauffage sera pratiquement toujours collectif dans ces immeubles, le diagnostic devra être effectué au vu des factures et, avec ou sans isolation du logement concerné, c'est la consommation réelle d'énergie — donc la bonne ou mauvaise gestion collective du chauffage collectif — qui fera la différence.

Avec une majorité de « mauvaises notes », quel que soit le cas de figure, l'on comprend le désarroi souvent manifesté par les particuliers ayant fait réaliser un DPE. D'autant que, par réflexe, ils se réfèrent aux performances des appareils électroménagers sur le marché, pratiquement tous étiquetés A, voire A+ ou A++ ! « De là à conclure qu'un logement classé B ou C est mal loti, il n'y a qu'un pas. Or c'est faux et nous devons constamment expliquer, rassurer tour à tour vendeur et acquéreur », commente Cyril Gibert. Quant à Philippe Rabut, président de la Fédération interprofessionnelle du

diagnostic im-
confirme: « Il
nage. L'échelle
présente à l'esp
De plus, les ca
larges; du cou
l'une à l'autre,
est trop grand
apparaît trop fi

Compétence

Les profession-
s'ils saluent da
l'introduction
réservés quant
sa mise en œu
niveau de for-
tuent et, parta
certains diagn-
diagnostiqueur
ni diplôme pa
fication récem
LPI n° 239 p. 2
d'effectuer des
déterminer la r
isolants, comm
données portés
« S'il est facile
une fenêtre est
vitrages, seule l
précier quel ty
un revêtement
cessibles. Or, d
estime que 30 %
par la toiture e
fenêtres (voir s
nard Sesolis, c
sollicité par les
ville ouvrière d
le rappelle Phil
dre de ce derni
ne s'agit pas d
état des lieux. »
Par ailleurs, te
pas, loin s'en
diagnostic, de
tes quant aux
comme Thier
que certaines

■ Des chiffres et des dates

● Valable pendant dix ans, le diagnostic de performance énergétique est obligatoire :

➤ pour toute construction neuve dont le permis de construire a été déposé depuis le 1^{er} Juillet 2007 ;

➤ lors de toute vente de bâtiment existant, exception faite des logements isolés de moins de 50 m² et des bâtiments à usage artisanal ou agricole ou ne disposant pas de système de chauffage (à noter, les biens issus d'une succession sont exclus) ;

➤ lors de toute location de local existant à usage d'habitation (y compris pour les locations saisonnières, dès lors que la durée annuelle d'utilisation du logement dépasse qua-

tre mois, que ce soit à titre locatif ou autre). Les reconductions tacites de bail, cessions de bail, échanges et sous-locations ne sont pas concernés, non plus que les logements qui ne sont pas à usage de résidence principale.

● En 2010, les logements neufs devront répondre à la norme « Très haute performance énergétique » (THPE), qui impose une consommation d'énergie de 20 % inférieure à celle de l'actuelle réglementation thermique (RT 2005).

En 2012, ils devront consommer moins de 50 kWh/m²/an, contre environ 85 actuellement (bâtiment basse consommation ou BBC et en 2020, ils devront

être à énergie positive, c'est-à-dire produire davantage d'énergie qu'ils n'en consomment.

● Les 31,6 millions de logements existants consomment en moyenne 240 kWh/m²/an. L'objectif du Grenelle, qui reprend celui du protocole de Kyoto, veut qu'en 2050, la consommation énergétique ne dépasse pas 50 kWh/m²/an. Deux étapes intermédiaires ont été fixées, avec des objectifs respectifs de 210 kWh/m²/an en 2012 (- 12 %) et 150 kWh en 2020 (- 38 %). Pour atteindre ce dernier objectif, il faudrait intervenir sur la quasi-totalité du bâti existant, soit 3,5 milliards de mètres carrés chauffés, dont les trois quarts sont des logements.

et situé dans un ndra au mieux s'il a fait l'objet u'un logement es années 1960 en effet que le ujours collectif stic devra être ec ou sans iso- est la consom- ic la bonne ou du chauffage

raises notes », n comprend le les particuliers utant que, par rormances des e marché, pra- e A+ ou A++ ! it classé B ou C Dr c'est faux et iquer, rassurer r », commente Rabut, prési- essionnelle du

positive, c'est-à- avantage d'éner- nsomment. lions de loge- consomment 40 kWh/m² du Grenelle, i du protocole u'en 2050, la nergétique ne kWh/m²/an. rtermédiaires ec des objec- e 210 kWh/ ? (- 12 %) et 20 (- 38 %). dernier objec- ervenir sur la bâti existant, s de mètres , dont les trois ogements.

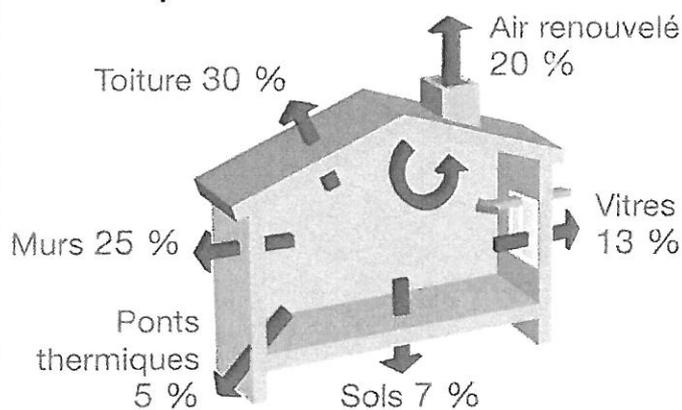
diagnostic immobilier (Fidi), il confirme: « *Il manque un étalonnage. L'échelle de valeurs n'est pas présente à l'esprit des particuliers. De plus, les catégories sont trop larges; du coup, pour passer de l'une à l'autre, l'effort en travaux est trop grand et la "récompense" apparaît trop faible.* »

Compétences ?

Les professionnels du secteur, s'ils saluent dans leur ensemble, l'introduction du DPE, sont plus réservés quant aux modalités de sa mise en œuvre, déplorant souvent le faible niveau de formation de ceux qui les effectuent et, partant, la fiabilité toute relative de certains diagnostics. Endosser le costume de diagnostiqueur n'exige, en effet, ni expérience ni diplôme particuliers, si ce n'est une certification récemment rendue obligatoire (voir LPI n° 239 p. 25). Sachant qu'il est impossible d'effectuer des sondages « destructifs » pour déterminer la nature et la qualité des matériaux isolants, comment être sûr de l'exactitude des données portées dans les cases du formulaire? « *S'il est facile pour un débutant de repérer si une fenêtre est dotée de simples ou de doubles vitrages, seule l'expérience peut permettre d'apprécier quel type d'isolant se dissimule derrière un revêtement mural ou dans des combles inaccessibles. Or, dans une maison individuelle, on estime que 30 % à 35 % des déperditions se font par la toiture et 10 % à 15 % seulement par les fenêtres (voir schéma ci-dessus), souligne Bernard Sesolis, directeur de Tribu Energie qui, sollicité par les pouvoirs publics, a été la cheville ouvrière de l'élaboration du DPE. Comme le rappelle Philippe Rabut, il ne faut pas attendre de ce dernier plus qu'il ne peut donner: « Il ne s'agit pas d'un bilan thermique, mais d'un état des lieux.* »

Par ailleurs, tous les diagnostiqueurs ne sont pas, loin s'en faut, aptes à livrer, à l'issue du diagnostic, des recommandations pertinentes quant aux travaux à engager. Un notaire comme Thierry Delesalle constate même que certaines d'entre elles prêtent à sourire,

Les sources de déperdition thermique



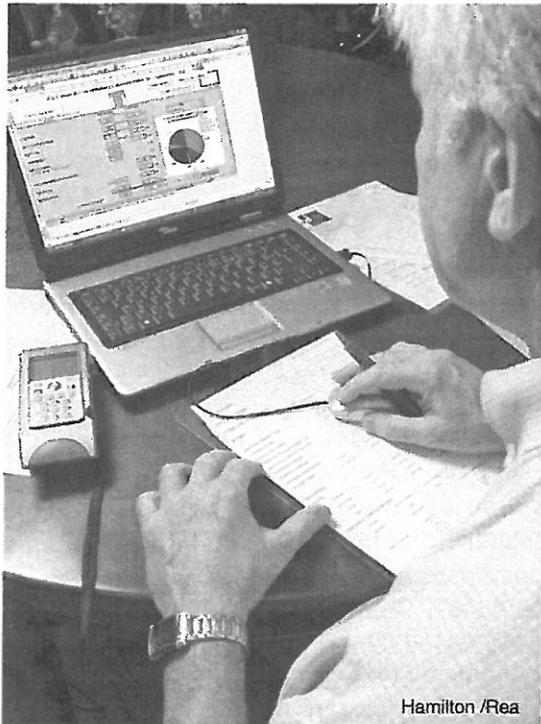
Saint-Gobain

tant elles sont élémentaires, tandis qu'Hubert Despretz, ingénieur au département habitat et urbanisme de l'Ademe, regrette leur uniformité: « *Les diagnostiqueurs se cantonnent prudemment dans les préconisations "standard", alors qu'une petite dose d'initiative pourrait déboucher sur des conseils plus judicieux* », remarque-t-il.

Deux méthodes

Les méthodes utilisées pour effectuer les diagnostics sont elles-mêmes source d'incertitudes. Sur le plan technique, l'on recense à ce jour plus d'une dizaine de logiciels qui lui sont consacrés, les uns mis au point par des thermiciens de profession, les autres, par des éditeurs informatiques déjà positionnés sur le créneau des diagnostics du bâtiment. « *Chacun étant libre de mettre sur le marché un produit dédié au DPE, si tous les logiciels utilisent bien les algorithmes recommandés, certains peuvent encore contenir des bugs non rectifiés* », avertit d'emblée Hubert Despretz, qui ajoute: « *Un dispositif officiel de validation est sur les rails, mais sa mise en œuvre n'interviendra pas avant plusieurs mois.* »

Plus déconcertant, la coexistence de deux modes opératoires pour recueillir les informations permettant l'établissement d'un DPE ouvre la porte à des incohérences questionnant la crédibilité de ce dernier. L'arrêté du 14 septembre 2006 pour la vente et celui du 3 mai 2007 pour la location prévoient en effet, selon les locaux considérés — maison indi-



Des logiciels existent dédiés au DPE, mais pas encore exempts de bugs.

viduelle, immeuble collectif, bâtiment tertiaire, en copropriété ou non, disposant d'un chauffage individuel ou collectif, construction d'avant

1948 ou plus récente — deux méthodes de calcul différentes (voir p. 37). Dans celle dite « conventionnelle », prévue, en principe, en cas de chauffage individuel, le diagnostiqueur établit une estimation théorique de la consommation énergétique. En supposant une utilisation standardisée du local, il introduit les paramètres issus de son observation du bien et laisse au logiciel le soin d'opérer les calculs.

■ Quelles sanctions en cas d'absence du DPE ?

L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'un dossier de diagnostic technique, incluant le DPE, est fourni par le vendeur et annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Pour autant, le contenu du diagnostic n'est pas opposable au vendeur (ou au bailleur). Il n'a qu'une « valeur informa-

tive ». Ce qui signifie que les estimations de consommation énergétique du bâtiment, comme le chiffrage des préconisations, ne peuvent être qu'indicatives et que le DPE ne saurait constituer une garantie contractuelle.

Cependant, l'absence de DPE pourrait s'assimiler à une faute du vendeur, ce dernier ne s'étant pas conformé à une obli-

Dans la seconde méthode, dite « réelle », ce sont les factures des trois dernières années, fournies par le propriétaire, qui seront prises en compte. Cependant, pour les constructions d'avant 1948, le choix est laissé aux diagnostiqueurs entre les deux méthodes, même s'il est conseillé de privilégier la moyenne des consommations réelles sur les trois dernières années. « 1948, une date choisie comme synonyme de bâti ancien, sachant que, pour ce dernier, les évaluations théoriques se sont avérées moins proches des dépenses énergétiques réelles que sur un bâti plus récent. Il est vrai que les bâtiments antérieurs à la première réglementation thermique de 1974, initialement dépourvus de toute isolation, peuvent se révéler difficiles à appréhender en raison des multiples travaux qui ont pu y être effectués par la suite », précise Bernard Sesolis.

Si la méthode conventionnelle exige un minimum de « culture bâtiment », celle des factures peut présenter bien des faiblesses : comment faire la part des choses entre les occupants qui gèrent le chauffage à l'économie et les prodigues ? Entre les casaniers et ceux qui n'occupent leur logement que la nuit ou, épisodiquement, en tant que pied-à-terre ? Comment, en cas de chauffage électrique, distinguer entre la part du chauffage et celle des autres appareils alimentés à l'électricité ? Quelques exemples parmi d'autres qui peuvent conduire à des classements aberrants. « C'est pourquoi nous souhaiterions qu'une méthode conventionnelle adaptée prenne le pas sur la méthode réelle, même si les factures devraient

gation légale d'information de l'acquéreur. Le fait qu'aucune sanction ne soit prévue dans ce cas n'exclut pas une éventuelle recherche de sa responsabilité civile. Une seule certitude : la nullité du contrat n'a pas été prévue par le législateur. Pour le reste, il appartiendra aux tribunaux de trancher : obligation de remise du DPE, octroi de dommages et intérêts...

VENTE

LOCATION

C = méthode

toujours être je ainsi d'appréci modélisation »

Bernard Sesoli
Tout au moins ce qui n'est pas sortant ne les est resté innocent par exemple, la deviendra impossible seule autorisée du moins, la ve nous établir conventionnel serions à perdre refusant de au moins d'un fait valoir Yves Air analyse ass

Perplexité

Les critiques meubles en collectivement : l'ement sur la pa reste très limité le soulier du l accès à la cha Hubert Despr ou le syndic de du diagnostic d'énergie con cents de répa diagnostiqueur impossibilité « Les diagnosti dans l'urgence immobiliers. I nous éconduis,

Méthode conventionnelle ou méthode des factures ?

| | Maison individuelle | | Immeuble en copropriété | | |
|-----------------|--|--|------------------------------------|---|---|
| | Construite avant le 1 ^{er} janvier 1948 | Construite après le 1 ^{er} janvier 1948 | Chauffage et eau chaude collectifs | Chauffage individuel | |
| | | | | Construit avant le 1 ^{er} janvier 1948 | Construit après le 1 ^{er} janvier 1948 |
| VENTE | F (à défaut, C) | C | F | F (à défaut, C) | C |
| LOCATION | F | C | F | F | C |

C = méthode conventionnelle ; F = méthode des factures

toujours être jointes au DPE » ... « permettant ainsi d'apprécier le différentiel entre le réel et la modélisation », avancent Hubert Despretz et Bernard Sesolis.

Tout au moins lorsque les factures existent, ce qui n'est pas toujours le cas : si le locataire sortant ne les a pas conservées ou si le bien est resté inoccupé durant plusieurs années, par exemple, la notation par la méthode réelle deviendra impossible. Et si cette méthode est la seule autorisée, le DPE est irréalisable ! « C'est, du moins, la version officielle car, dans les faits, nous établissons alors un DPE selon la méthode conventionnelle. Faute de quoi, nous nous exposons à perdre nos clients, la plupart des notaires refusant de conclure des ventes sans disposer au moins d'une estimation de consommation », fait valoir Yves Segal, du cabinet de diagnostic Air analyse assistance.

Perplexités

Les critiques s'aiguisent, s'agissant d'immeubles en copropriété, surtout chauffés collectivement : le diagnostic portant exclusivement sur la partie privative du lot, son intérêt reste très limité. D'autant que, « caillou dans le soulier du DPE, le diagnostiqueur n'a pas accès à la chaufferie de l'immeuble », déplore Hubert Despretz. Par ailleurs, le propriétaire ou le syndic doit communiquer au demandeur du diagnostic le détail et la quantité annuelle d'énergie consommée ainsi que les coefficients de répartition du lot considéré. Or, les diagnostiqueurs pointent, unanimes, la quasi-impossibilité de disposer de telles données. « Les diagnostics nous sont souvent commandés dans l'urgence, par les vendeurs ou les agents immobiliers. Et les syndics sollicités, ou bien nous éconduisent, ou bien font payer très cher

quelques feuillets : de 50 à 80 euros, alors qu'il s'agit de documents qui sont déjà la propriété du syndicat », s'indigne Stéphane Tesson. « Nous en sommes réduits à nous livrer à des calculs plus ou moins approximatifs à partir des décomptes de charges fournis par le vendeur », conclut-il. Le diagnostiqueur établit donc un DPE essentiellement fondé sur la consommation globale de la copropriété, rapportée à la part du lot concerné. Dans le moins mauvais des cas, s'entend, car si les chiffres accessibles ne distinguent pas entre fourniture d'énergie et maintenance de l'installation de chauffage, ou si celle-ci assure seulement une température de base complétée par des appoints individuels, le diagnostic sera tout simplement impossible à réaliser — ou réalisé en non-conformité, sous la pression des demandeurs. Ce qui conduit les associations de copropriétaires à s'interroger : Pourquoi recourir à un professionnel — rétribué, en moyenne, de 120 à 150 euros pour réaliser le diagnostic —, s'il s'agit juste d'appliquer une règle de trois, ce que le syndic fait d'ailleurs déjà, annuellement, au moment de la régularisation des appels de provisions ? Par ailleurs, dans ce cas, les recommandations de travaux risquent de faire long feu : les améliorations visant à réaliser des économies d'énergie ne pourront être mises en œuvre de manière efficace que collectivement, toute initiative isolée ayant finalement peu d'effet sur le classement énergétique du lot considéré. Décourageant...

Double tranchant

Pour imparfait qu'il soit, le DPE n'est pas dénué de tout impact sur les transactions. Les agents immobiliers, interrogés dans le cadre d'une étude réalisée par l'Ifop pour le compte de l'Ademe, tout en déclarant majoritairement

LOGEMENT

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

que le classement DPE n'est pas encore un critère important dans les négociations en cours, sont 67 % à penser qu'il sera pris en compte « de manière importante » d'ici à un ou deux ans. Certains professionnels sont d'ailleurs prêts à anticiper les mesures préconisées par le Comop, comme ceux du réseau Era qui lance ce mois-ci l'opération « Stop carbone », consistant à afficher l'étiquette énergétique de tous les biens offerts à la vente dès le stade de l'annonce publicitaire. Et d'une manière générale, le DPE est déjà intégré par les agents immobiliers comme un instrument, certes à double tranchant, dont ils usent de manière opportuniste : souvent réticents à présenter d'emblée un DPE dans la crainte de faire naître de l'inquiétude chez le candidat à l'acquisition, une fois celui-ci conquis par un bien, ils n'hésitent pas à s'en prévaloir pour convaincre le vendeur de revoir son prix à la baisse. Et conclure ainsi plus rapidement la vente, surtout si les préconisations de travaux à réaliser représentent un budget important.

Epaves thermiques

Reste, justement, le problème de la réalisation de ces travaux, bien plus coûteux que ne l'imaginent la plupart des propriétaires, qui se focalisent souvent sur le seul remplacement des fenêtres : selon Hubert Despretz, pour atteindre des résultats visant un classement A ou B, il faudrait envisager une dépense de l'ordre de 200 à 400 €/m², soit 20 000 à 30 000 euros pour une maison de 110 m². Une vraie manne pour les entreprises du bâtiment, mais qui pose bien des questions. En effet, si dans la construction neuve les solutions sont disponibles et leur mise en œuvre bien codifiée, les professionnels s'accordent à dire que l'existant, en revanche, recèle son lot d'embûches et avertissent, à l'instar de Patrick Marchal, président du bureau d'études Sigma, spécialisé dans la réhabilitation des bâtiments : « Attention à ne pas générer de nouvelles formes de sinistralité par la cohabitation malheureuse de matériaux d'hier et d'aujourd'hui. » Analyses préliminaires et expérimentations seront de rigueur avant de se lancer sur le terrain : « Il faut être extrêmement prudent quand on veut

■ Propriétaires bailleurs : un diagnostic ou deux ?

Les pouvoirs publics ont cru bon de prévoir deux versions du diagnostic de performance énergétique, l'une pour la vente, l'autre pour la location. Alors qu'il aurait suffi d'un seul document comportant, éventuellement, un volet détachable. En effet, le DPE « vente » contient une rubrique de plus que le DPE « location », englobant le chiffrage (par fourchettes) des travaux à envisager, celui des économies engendrées et le temps de retour sur investissement. Le bailleur susceptible de vendre son logement dans les dix ans à venir a tout intérêt à faire établir d'emblée un diagnostic « vente » (facturé la plupart du temps au même prix que le diagnostic « location »), qu'il remettra à son locataire et conservera pour un éventuel usage ultérieur. Un conseil que les diagnostiqueurs ne prodiguent pas toujours...

rendre un bâtiment énergétiquement performant : tout ajout ou modification aura une incidence sur le bâti lui-même. On doit tenir compte des échanges hygrothermiques, des chocs thermiques dans les parois, des nouvelles descentes de charges et de bien d'autres phénomènes... », ajoute Patrick Marchal. De même que formation, concertation et coordination des différents corps de métiers sont des prérequis pour les entreprises chargées de mettre en œuvre les « bouquets de travaux » préconisés par le Comop.

De plus, l'exercice a des limites : dans certains cas, la mise à niveau thermique sera soit techniquement impossible, soit trop coûteuse. Pour certains bâtiments, il faudra renoncer à l'« acharnement thérapeutique » et se résoudre, parfois, à la destruction pure et simple de ceux que le ministre de l'Écologie n'hésite pas à qualifier d'« épaves thermiques »...

FRANÇOISE JUÉRY

1) À consulter sur le site www.anah.fr. 2) Le DPE est obligatoire en France métropolitaine depuis novembre 2006 pour les ventes et juillet 2007 pour les locations. Il est issu de la transposition de la directive européenne « Performance énergétique des bâtiments » du 4 janvier 2003. 3) Coefficient admis au niveau national et résultant des valeurs de l'Agence internationale de l'énergie.

Anir en c

- ◆ Un règleme
- ◆ Pour les ch
- ◆ Les trouble

Avec 60 r
oiseaux,
reste le p
plus d'an
étude TNS Sofre
daient au moins
qui ne va pas san
lièrement en hal
héberger un ani
La législation es
l'article 8 de la
ainsi que « le r
peut imposer au
copropriétaires e
justifiées par la a
qu'elle est définie
sa situation ». P
ments restreig
droit. « Dans l'
de ma profession
contre encore ré
ment des règlem
prévoient l'inte
des animaux,
que Bernard C
consultant en
priété. La plup

La possession
d'animaux fa
une particular
française qu'il
bien règlemen