

Le Diagnostic de performance énergétique, une réglementation "grand public" à fort impact

Objectifs

Contenu du DPE

Plusieurs méthodes de calcul

Les "10 commandements" du bâtiment

Qui délivrera les DPE ?

par Bernard Sesolis,
AICVF et bureau d'études
Tribu Énergie

La loi sur l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre...1996, dite "loi sur l'air" spécifiait l'obligation, lors des transactions immobilières, d'afficher les dépenses liées aux consommations d'énergie. Malheureusement mise au placard, cette idée a ressurgi grâce à une directive européenne. Tout acquéreur ou locataire sera en droit, à partir de 2007, d'obtenir cet affichage sous la forme du DPE... avec de multiples conséquences.

Le diagnostic de performance énergétique est issu de plusieurs textes. Ainsi, la directive européenne 2002/91CE "performance énergétique des bâtiments" du 16 décembre 2004, indique dans son article 7 l'obligation lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment, de communiquer au propriétaire, ou par le propriétaire à l'acheteur ou au locataire un certificat relatif à la performance énergétique. Ce certificat sera valable au maximum 10 ans.

Parallèlement, la loi dite "de simplification du droit" n°2004-1343, du 9 décembre 2004 (JO du 10/12/2004) transcrit cette obligation en droit français dans son article 41. Le "certificat" est baptisé "diagnostic" pour ne pas confondre cette procédure avec les certificats d'économie d'énergie et pour mieux s'insérer dans un "diagnostic" global incluant d'autres exigences en matière de transactions immobilières (amiante, plomb, termites,...) le diagnostic immobilier.

La direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC) du ministère chargé du Logement, a pour charge d'établir le décret et les arrêtés d'application. Ces textes sont, au moment de la rédaction de cet article, en cours de

finalisation. Il est néanmoins possible d'en tirer les grandes lignes.

Objectifs

Le DPE est avant tout une information. L'utilisateur saura quelle est la qualité énergétique du bien qu'il achète ou qu'il loue. Cette information lui permettra de comparer différents logements utilisés dans les mêmes conditions conventionnelles. Dans un logement, l'incidence du comportement peut diviser ou multiplier par 2 les consommations d'énergie. Il s'agira donc d'une information théorique permettant cette comparaison.

On comprend que le DPE deviendra un vecteur d'incitation à l'amélioration énergétique des bâtiments, d'autant plus qu'il fournira des pistes pour décider de futurs travaux.

Contenu du DPE

Les DPE se matérialisent d'abord par des étiquettes (voir pages suivantes). L'une est consacrée à l'énergie, à l'instar des étiquettes habituelles des appareils électroménagers avec des classes de consommations en kWh d'énergie primaire⁽¹⁾/m² SHON/an, l'autre détaille les émissions de CO₂ en kgCO₂/m² SHON/an. Les classes A ou B sont

plus vertueuses que les classes F ou G. Pour les logements, l'étiquette énergétique inclut uniquement les consommations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de refroidissement. Les consommations d'auxiliaires (ventilateurs, pompes), d'éclairage ou d'autres usages (bureautique, cuisson, ...) sont exclues. En tertiaire, l'étiquette devrait tout inclure. L'estimation de ces consommations s'effectuera de deux manières selon les cas de figure :

- > soit par un calcul conventionnel (maison individuelle, logement chauffé individuellement en immeuble collectif),
- > soit en s'appuyant, si elles sont disponibles, sur les factures des trois dernières années d'utilisation dans les autres cas (logements chauffés collectivement, bâtiments tertiaires).

Les méthodes de calcul répondront à un cahier des charges de manière à ce qu'elles donnent des résultats suffisamment proches pour pouvoir effectuer des comparaisons non influencées par le choix de la méthode.

Plusieurs méthodes de calcul

Pour les logements existants, trois méthodes sont actuellement envisagées :

- > la méthode 3CL, issue des travaux entrepris pour l'affichage des dépenses et qui a été adaptée au DPE,
- > Dialogie qui est un logiciel développé pour les points-info énergie,
- > Pléiade-Comfie, logiciel développé par l'École des Mines de Paris pour calculer

des bilans sur des bâtiments mal pris en compte par les deux premières méthodes. La méthode 3CL déjà expérimentée et très simple d'usage semble devoir être celle qui sera le plus souvent utilisée dans le cas des transactions au coup par coup. Certaines filières industrielles l'utilisent déjà pour proposer des outils sur Internet qui permettent d'effectuer un pré-DPE avant et après travaux pour se faire une idée du gain en classe énergétique dans l'étiquette. Pour tous les bâtiments neufs, le DPE sera déterminé à partir de la méthode de calcul réglementaire Th-CE 2005.

Pour les bâtiments tertiaires existants, on s'achemine vers une méthode basée sur les factures.

Les "10 commandements" du bâtiment

Le DPE apporte aussi des informations complémentaires : répartitions des consommations par poste (chauffage, ECS, refroidissement), estimation conventionnelle des dépenses, en euros/an.

Le DPE, c'est encore un rappel des bons usages d'un logement, sorte de "10 commandements" pour obtenir un bon confort sans gâcher l'énergie.

C'est surtout des recommandations de travaux à entreprendre pour améliorer la performance avec des fourchettes indicatives des économies réalisées, des coûts d'investissement nécessaires et des temps de retour.

Bien entendu, le DPE ne se substitue pas à un réel audit énergétique qui devra être réalisé par un professionnel spécialisé avant d'entreprendre les travaux.

Qui délivrera les DPE ?

Ne pouvant être à la fois juge et partie, le "diagnostiqueur" ne peut pas être prescripteur dans le cadre de la construction du bâtiment ou celui de futurs travaux d'améliorations. En outre, ses compétences en la matière devront être certifiées par un organisme accrédité Cofrac. Les procédures de certifications se mettent en place. On peut se référer à l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Mais il est clair que le démarrage du DPE ne pourra pas attendre que tous les professionnels intéressés soient formés et/ou évalués. La première année d'application sera donc une "mise en jambe" de la procédure un peu souple du point de vue des exigences sur les compétences requises.

Dans le cas des transactions de ventes de logements existants (environ 400 000 par an), la procédure sera assurée principalement par les diagnostiqueurs immobiliers. Ces professionnels, majoritairement non thermiciens, sont en cours de formation pour établir un DPE dans les meilleures conditions pour les clients et pour eux-mêmes.

Dans le cas des bâtiments neufs, l'usage des règles Th-CE 2005 requiert la compétence d'un thermicien. Faudra-t-il refaire un calcul réglementaire ? Une procédure allégée est-elle envisageable ? La procédure n'est pas encore clairement arrêtée.

Dans le cas des locations, deux situations sont à différencier :

- > la location en existant par un bailleur particulier,
- > la location par un bailleur institutionnel tel qu'un gestionnaire de parc immobilier comme les logements sociaux, les bureaux, ou bien dans le cas de bâtiments neufs.

Dans le premier cas, les diagnostiqueurs immobiliers peuvent être amenés à traiter

ces transactions dont le contenu et la forme ne devraient pas beaucoup varier par rapport au protocole du DPE-vente.

Dans le second cas, l'intervention d'un thermicien semble inévitable : en neuf comme en existant, il faudra traiter ces parcs de manière automatique ou globale. Ici encore, la procédure reste à préciser.

Le temps presse...

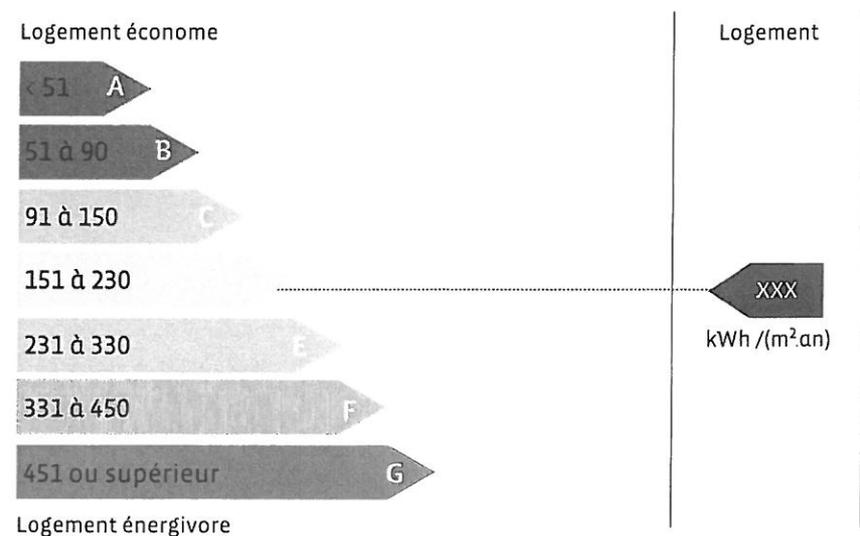
Les pays de la CE avaient trois ans pour transcrire la directive européenne en droit national. C'est-à-dire strictement... jusqu'au 3 janvier 2006 ! Aucun pays n'est encore prêt.

Trois arrêtés distincts traiteront respectivement le DPE-vente dans l'existant, habitat et tertiaire, le DPE-location dans l'existant et le DPE-Construction.

La DGUHC avait annoncé l'application du DPE vente en existant à partir du 1^{er} juillet 2006. Il a fallu reporter cette date de quelques mois... novembre 2006 ? Janvier 2007 ? Pour le reste, c'est-à-dire pour les ventes et locations en bâtiments neufs, habitat et tertiaire, et pour la location en existant, l'échéance a été fixée au 1^{er} juillet 2007. Il n'est pas dit que cette date ne soit pas également repoussée afin de laisser du temps et suffisamment de sérénité pour préparer cette procédure dans les meilleures conditions.

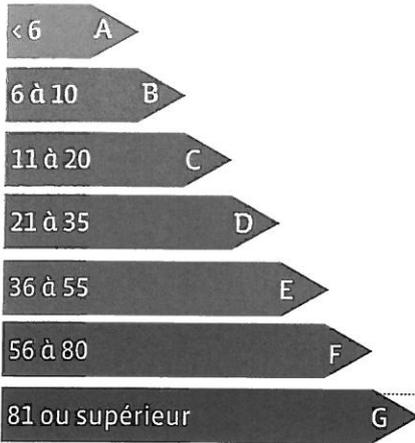
Les conséquences du DPE sont difficilement

L'étiquette énergétique



L'étiquette émission de CO₂

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Logement

XX
kg/m²/an

tance aux transports en commun ou la proximité d'une école ou d'une crèche, surtout si le prix de l'énergie augmente. De ce point de vue, il n'est pas difficile de jouer au devin.

Un formidable moteur

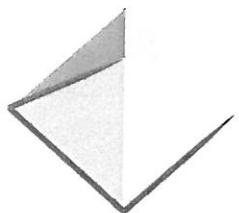
Le DPE et son étiquette énergétique peut donc devenir un formidable moteur pour améliorer le parc existant. Il va apparaître dans un contexte propice à son développement : crédit d'impôts, certificats d'économie d'énergie, RT dans l'existant en préparation, TVA à 5,5 %. De plus, le DPE sera également un moyen indirect, mais très efficace, de contrôle réglementaire pour les bâtiments neufs! ■

81

mesurables mais sûrement très importantes si la procédure se généralise et se banalise dans l'esprit du grand public. Imaginons d'ici quelques années que l'offre

en logements et bâtiments soit comparable à la demande. Le critère énergétique peut devenir un facteur de premier ordre tout comme la surface habitable, la dis-

(1) conventionnellement pour pouvoir additionner des consommations d'énergie de natures différentes 1kWh électrique = 2,58 kWh ep, 1 kWh autre énergie = 1 kWh ep (règle identique à celle des réglementations thermiques RT 2000 et RT 2005)



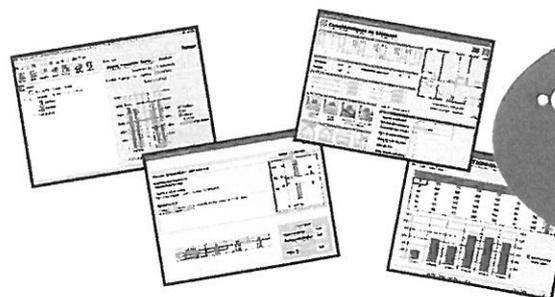
PERRENOUD

LOGICIELS DE
CALCULS THERMIQUES

Déperditions
Conditionnement d'air
Bilans de consommation
Diagnostics d'immeubles
Calculs réglementaires
Ubat, C, Tic, RT 2005
Réseaux
(air, eau, gaz, sanitaires...)
Détermination de matériel
Devis...

◆ Vous êtes :

Entreprises de chauffage, sanitaire, ventilation, climatisation
Bureaux d'études de toute taille
Enseignants techniques spécialisé en thermique
Négociants en matériel thermique...



NOUVEAU !
• Calculs RT 2005
• DPE
(Diagnostic de Performance Energétique)

◆ Vous recherchez :

Une gamme complète de logiciels pour tous les calculs thermiques du bâtiment
Des modules parfaitement adaptés à vos besoins et à votre activité
Des logiciels faciles d'accès et d'utilisation
Une maintenance courante et une assistance téléphonique gratuite
Des interlocuteurs qui maîtrisent vos problématiques
Des solutions qui font référence depuis plus de 20 ans