LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Alexandre Hégo Devéza

Ce nouveau diagnostic répond à la nécessité de réduction des gaz à effet de serre. À quelques mois de sa mise en application, il devient opportun de faire une étude de son régime.

En matière de vente d'immeuble, un certain nombre de diagnostics a été progressivement rendu obligatoire. Il s'agit principalement de l'état parasitaire relatif à la présence de termites, l'état relatif à la présence de matériaux contenant de l'amiante et l'état des risques d'accessibilité au plomb. Dans l'ensemble des diagnostics actuellement en vigueur, il est question de répondre à des problèmes de sécurité et de santé.

Aujourd'hui, avec le diagnostic de performance énergétique, on tend à privilégier les économies d'énergie compatibles avec le maintien d'un confort thermique et avec la notion de respect de l'environnement.

L'instauration du diagnostic de performance énergétique

La loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, transpose la directive européenne n° 2002/91 du 16 décembre 2002, dans son article 41, qui introduit cinq nouveaux articles dans le *Code de la construction et de l'habitation*, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, regroupe l'ensemble des diagnostics, y compris celui de performance énergétique au sein d'un seul dossier nommé dossier de diagnostic technique.

Par l'instauration de ce nouveau diagnostic, le Gouvernement s'est engagé à diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050. Alors que les bâtiments comptent pour 25 % dans les émissions de gaz, il est préconisé d'intervenir sur le neuf mais également de réhabiliter le parc existant. Le diagnostic de performance énergétique de l'article L.134-1 du *Code de la Construction et de l'Habitation* semble constituer un premier pas vers la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments existants.

Cependant, son efficacité reposera d'une part, sur la volonté d'agir des propriétaires et, d'autre part, sur la mise en œuvre d'incitations pour appliquer les recommandations qui découleront de sa réalisation.

Une obligation imminente

En vertu de l'article L.134-3 du *Code de la construction et de l'habitation*, le diagnostic de performance énergétique devient obligatoire pour toutes les ventes d'immeuble dès le 1er juillet 2006 mais, également, pour toutes les locations à compter du 1er juillet 2007.

À quelques mois de la mise en application de ce nouveau diagnostic, il devient opportun de faire une étude de son régime.

Le diagnostic devra établir la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée. Cela permettra aux consommateurs de comparer et d'évaluer cette performance énergétique. Le diagnostic doit être accompagné de recommandations, permettant d'améliorer ses performances.

Dans les copropriétés, le diagnostic ne concerne que les parties privatives.

Il devra être établi par une personne qui satisfait à des critères de compétences, et qui sera couverte par une assurance en responsabilité professionnelle. En outre, cette personne devra avoir une totale indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à elle.

Une fois établi, ce diagnostic est valable dix ans. De plus sa valeur reste informative, ce qui ne permet pas à l'acquéreur de se prévaloir ou d'exiger certaines valeurs.

Il devra être joint dans le dossier de diagnostic technique, remis à la demande du vendeur, et être, obligatoirement, annexé à toute promesse de vente et à défaut à l'acte authentique. Dans le cadre des locations, il doit être

remis à la demande du preneur, et être annexé au contrat de location.

Enfin, en cas de construction neuve, le maître de l'ouvrage doit le remettre, au plus tard, au moment de la réception de l'immeuble.

Un décret d'application attendu

Un décret en Conseil d'État devrait paraître prochainement pour préciser les modalités d'application de ce diagnostic ainsi que les critères de compétence des personnes habilitées à les établir.

Il est très attendu car les modalités d'application ne sont pas clairement connues. ■

Interview de Bernard Sesolis

Directeur du bureau d'études *Tribu Énergie*, organisateur d'une journée d'information, le 14 mars 2006, sur l'expérimentation du Diagnostic de performance énergétique (DPE) en Europe.

UNPI: *Existe-t-il en Europe des expériences significatives sur la mise en œuvre du DPE?*
Bernard Sesolis: Oui, bien sûr puisque le DPE découle d'une directive européenne que les pays de la CE doivent transcrire en droit national, théoriquement, dès cette année. Le projet IMPACT, auquel nous participons, est une occasion d'échanger sur les différentes transcriptions en cours d'élaboration.

Les Danois ont précédé la directive: obligatoire depuis 1996, le DPE est réalisé par un expert qualifié (coût = 400 € à 500 €). Les Allemands et les Hollandais ont préféré une procédure volontaire de la part des usagers (coût de l'ordre de 200 €). Les Hollandais, qui subventionnaient la procédure, ont stoppé ce financement. Les Belges, Espagnols et Français sont en cours de mise en œuvre de la procédure. La France est plus avancée que ses voisins.

UNPI: *En France, quelles spécificités aura ce DPE en matière de contenu, de méthode d'élaboration, de recommandations?*
B.S.: Pour le contenu, les pouvoirs publics en ont déjà révélé les grandes lignes. D'abord, deux étiquettes: celle concernant l'énergie ressemblera à celles utilisées depuis longtemps pour l'électroménager, avec sept classes de performance, de « A » la meilleure à « G » la plus mauvaise; l'autre précisera le niveau d'émissions de CO^2.

Ensuite, toute une série de renseignements, comme la répartition des consommations selon le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires... une estimation conventionnelle des dépenses annuelles, un rappel des gestes économes.

Enfin, la partie « recommandations » fera état des travaux les plus intéressants à envisager, en précisant leur nature, leur fourchette de coûts et des temps de retour.

Le principe général est basé sur un calcul conventionnel permettant de comparer deux logements dans des conditions théoriques d'occupation identiques, ceci afin de se soustraire aux très grandes influences de comportement des usagers.

Pour traiter les logements existants, deux méthodes de calculs sont déjà retenues: « 3CL » et « Dialogie ». La méthode « 3CL » avait préalablement été mise au point pour l'affichage des dépenses. Elle a été adaptée au DPE et utilisée pour l'expérimentation du projet IMPACT fin 2005. Les retours terrain sont très positifs.

Le cas du chauffage collectif en immeuble représente une exception à ce principe: il faudra s'appuyer sur les factures des trois dernières années pour estimer les consommations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

L'expérience IMPACT montre que cette procédure est difficilement réalisable. Les diagnostiqueurs préfèrent s'appuyer sur un calcul théorique.

UNPI: *À quoi doivent s'attendre les propriétaires quant au coût de réalisation de ce nouveau diagnostic et comment sera garantie la qualification du diagnostiqueur?*
B.S.: L'enquête menée dans le cadre d'IMPACT montre que 42 % des occupants interrogés sont prêts à payer entre 100 € et 200 € et que 36 % ne veulent pas dépenser plus de 100 €. Les diagnostiqueurs estiment leur prestation entre 150 et 250 €. Sachant, d'une part, que ces prix ont été estimés à partir du temps passé et qu'avec de l'expérience, ce temps pourrait être réduit, et d'autre part, que le temps passé en maison individuelle est plus important qu'en logement collectif, le coût de la prestation devrait se situer dans la fourchette exprimée par les usagers.

Quant à la qualification du diagnostiqueur, c'est un sujet encore en débat. Les procédures d'agrément ne sont pas encore complètement définies. Mais l'approche de l'échéance du 1er juillet met en évidence le sérieux avec lequel les diagnostiqueurs veulent acquérir les compétences requises ou les approfondir. Beaucoup d'entre eux ont investi en formation. Les délais sont très courts. Si la date du 1er juillet 2006 est maintenue, les premiers diagnostics seront effectués par des « experts » sans agrément (ce qui ne signifie pas sans compétence).

De toute manière, à terme (2007), les diagnostiqueurs devront être reconnus dans leurs capacités selon la procédure d'agrément en cours de mise en place.