



## **BUDI information N°4 – Mars 2007**

**La lettre d'information sur la performance énergétique des bâtiments**

### **Le diagnostic de performance énergétique, quelle application en France et en région Rhône-Alpes ?**

« Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie du bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance ».

*Définition du diagnostic de performance énergétique d'après la loi (article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation)*

#### **► La sortie des textes**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, les promesses de ventes ou à défaut de promesse, les actes authentiques de ventes des bâtiments ou parties de bâtiments doivent être accompagnés en métropole d'un diagnostic de performance énergétique.

Tous les textes sont consultables sur :

[http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id\\_article=5873](http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5873)

Les textes officiels concernant les logements à la location et les bâtiments publics ne sont pas encore parus.

#### **► Mise en application**

Encore une évolution récente dans les prévisions de mise en application de l'affichage obligatoire dans les bâtiments publics, ERP de catégorie 1 à 4 de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**2 janvier 2008**, c'est la date à laquelle est maintenant fixée l'obligation d'affichage.

Calendrier prévisionnel des obligations :

Type de bâtiment	Date de mise en œuvre
Bâtiments proposés à la vente	1 <sup>er</sup> novembre 2006
Bâtiments proposés à la location	1 <sup>er</sup> juillet 2007
Bâtiments neufs	1 <sup>er</sup> juillet 2007
Affichage dans les bâtiments publics	2 janvier 2008

### ► Comment calculer les DPE ?

On rappelle que deux modes de calcul sont possibles selon les types de bâtiments.

Utilisation des consommations réelles (factures d'énergie) :

- les logements situés dans un bâtiment en chauffage collectif
- les bâtiments tertiaires
- les bâtiments publics

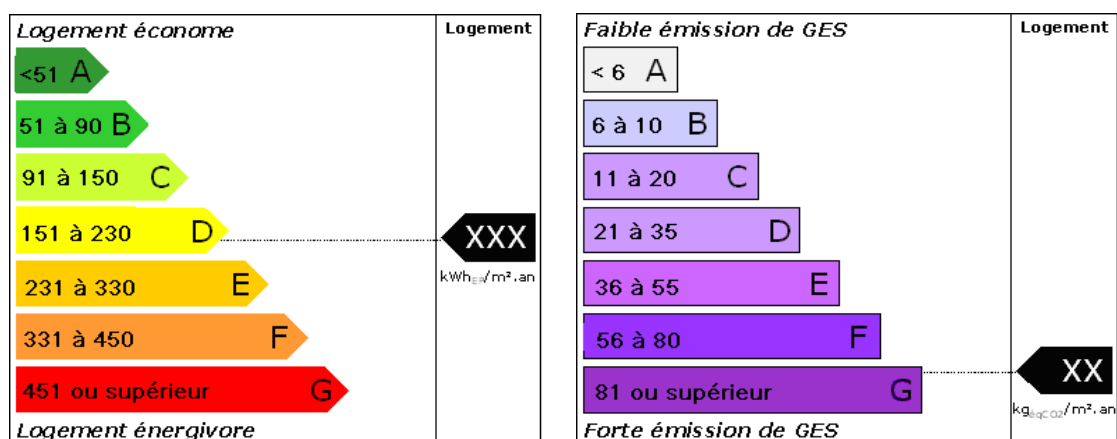
Utilisation de méthodes de calcul des consommations théoriques :

- les maisons individuelles
- les logements en chauffage individuel au sein d'un bâtiment collectif
- les immeubles de logements collectifs

Dans tous les cas les constructions antérieures à 1948 peuvent être diagnostiquées en utilisant les consommations réelles.

### ► Les classes pour le logement

Le bien immobilier sera classé sur deux échelles de valeurs : une échelle de consommation annuelle d'énergie par mètre carré (kWh/m<sup>2</sup>.an) et une échelle d'émission annuelle de gaz à effet de serre par mètre carré liée à la consommation d'énergie (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an).

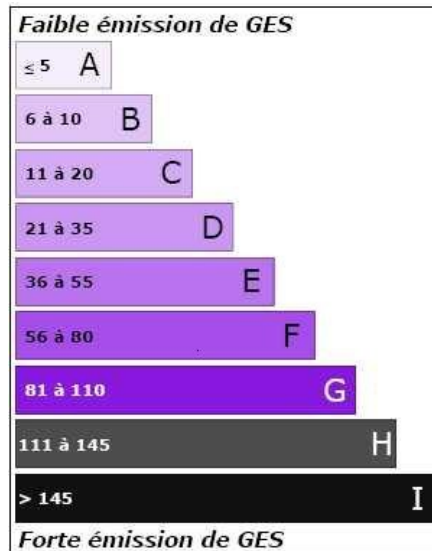
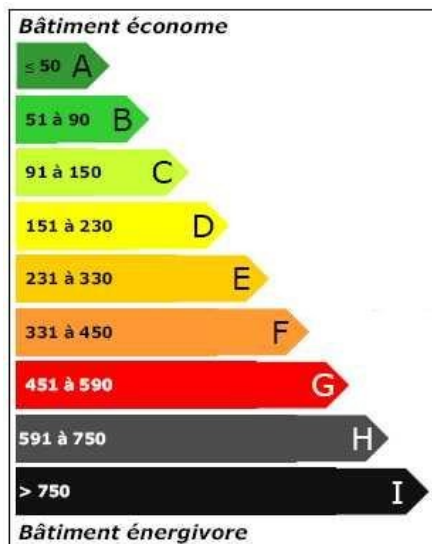


Les valeurs considérées pour le classement sont en énergie primaire (quantité d'énergie prenant en compte les pertes et rendement des moyens de production). Des facteurs de conversion ont été arrêtés pour les énergies finales utilisées :

- Electricité : 2,58 kWh primaire / kWh final
- Autres énergies : 1 kWh primaire / kWh final

### ► Les classes pour le tertiaire

Deux classes supplémentaires (H et I) ont été introduites pour les bâtiments tertiaires afin de pouvoir distinguer dans le classement les bâtiments très consommateurs et intégrer le fait que toutes les consommations sont prises en compte (chauffage + électricité). Les ratios Energie Primaire et CO<sub>2</sub> sont identiques à ceux du logement.



### ► Les bâtiments publics

Les textes d'application pour les bâtiments publics ne sont pas encore sortis. A priori les DPE des bâtiments publics auront la forme de ceux du tertiaire déjà définis dans l'arrêté du 15 septembre et basés sur les échelles figurant ci-dessus. On peut regretter que le classement ne tienne pas compte de l'usage des bâtiments, certains étant très consommateurs par nature, il n'y aura à priori qu'un seul classement pour l'EP et le CO<sub>2</sub>. La volonté du Ministère est de représenter sur une échelle commune les logements et les bâtiments tertiaires et publics (les classes de A à G étant identiques) de manière à n'avoir qu'une seule et unique référence en terme de seuils de performance énergétique des bâtiments.

A la charge des maîtres d'ouvrage, le DPE devrait donc être accompagné d'explications dans certains cas (communication aux locataires, affichage sur les bâtiments publics) afin d'en expliquer le sens aux utilisateurs. En effet un classement énergie primaire D ou E ne constitue pas une mauvaise performance mais une performance moyenne (contrairement aux affichages sur l'électroménager par exemple).

Pour référence, on peut citer les bâtiments neufs d'aujourd'hui, qui, construits aux normes de la RT 2005, seront pour la plupart classés C ou D.

### ► Retours sur les premiers DPE depuis novembre 2006

La DGCCRF (Direction Générale de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes) a publié récemment une note faisant le bilan d'un contrôle des pratiques de 420 entreprises de diagnostiqueurs depuis novembre 2006. Celle-ci a conduit à 210 rappels à la réglementation et 4 procès verbaux. Elle met principalement en évidence deux manquements :

- l'indépendance contestable des diagnostiqueurs (notamment par rapport aux agences immobilières, mandatées par les vendeurs dans la plupart des cas),
- le manque de qualification professionnelle et dans certain cas l'absence d'attestation de qualification.

Il est vrai que les textes n'étaient pas très précis concernant ces deux points. On rappelle que durant la période transitoire (jusqu'au 31 octobre 2007) les diagnostiqueurs n'ont pas nécessairement besoin d'être certifiés.

Cette période conjuguant la pleine croissance du marché et la mise en œuvre progressive des certifications est nécessairement source d'un certain nombre de dysfonctionnements. Le dispositif de certification des diagnostiqueurs sur attestation de leurs compétences et connaissances devrait entraîner plus de rigueur dans les pratiques des diagnostiqueurs. Une nouvelle enquête de la DGCCRF sera programmée en 2007.

Les coûts des DPE relevés dans cette enquête se situent dans une fourchette allant de **60 € à 200 €**.

### ► **Qui délivre les certificats ?**

On rappelle que durant la période transitoire jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2007 la certification du diagnostiqueur n'est pas obligatoire pour délivrer le DPE. Par contre toute personne morale ou physique souhaitant le faire devra :

- être en mesure de justifier de compétences adéquates (technicien qualifié),
- pouvoir justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle,
- être impartiale et indépendante du propriétaire ou de son mandataire ou d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux d'amélioration.

Dans les faits, ce sont à la fois des diagnostiqueurs immobiliers et des bureaux d'études qui sont capables de répondre aujourd'hui aux demandes. Les diagnostiqueurs seront progressivement certifiés par des organismes accrédités. Les diagnostiqueurs recevront une certification après examens théoriques et pratiques vérifiant leurs compétences.

Dans l'immédiat les vendeurs de bien immobiliers peuvent s'adresser aux fédérations de diagnostiqueurs et d'experts immobiliers, comme par exemple (liste non exhaustive) :

Compagnie Nationale de Experts Immobiliers : <http://www.expert-cnei.com/>

Fédération Nationale des Experts de la Construction et de l'Immobilier : <http://www.fneci.org>

Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier : <http://www.fidi.fr>

### **Actualité du projet BUDI**

Le projet européen BUDI, dans lequel Rhônalpénergie-Environnement est impliqué, a pour vocation de sensibiliser et d'informer sur les diagnostics de performance énergétique en région Rhône-Alpes. Il vise aussi à mener quelques expérimentations d'établissement de diagnostics. Les objectifs du projet sont de mieux cerner les obstacles liés à l'établissement de ces diagnostics et de fédérer un réseau d'acteurs concernés autour de cette problématique.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter :

**Rhônalpénergie-Environnement - Tél. : 04 78 37 29 14**  
Emmanuel JEANJEAN [emmanuel.jeanjean@raee.org](mailto:emmanuel.jeanjean@raee.org)

Le site BUDI est en ligne [www.buildingdirective.org](http://www.buildingdirective.org). Il présente le partenariat européen et l'action de chaque région participante. Vous y trouverez également tous les documents produits par les différents partenaires du projet.

### **Projet soutenu par :**

**Intelligent Energy**  **Europe**

**Rhône-Alpes** Région

*Le contenu de cette lettre d'information n'engage que la responsabilité de son auteur et ne représente pas l'opinion de la Communauté européenne. La Commission européenne n'est pas responsable de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y figurent.*