



**ACTIONS PILOTES POUR DEVELOPPER LE MARCHÉ DES
CERTIFICATS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**



*STRATEGIE MARKETING
DANS LA REGION RHONE-ALPES*

*Actualisée Décembre 2006
Rédigé par RAEE*

Rhône-Alpes Région



Cofinancé par la Commission
européenne sous le programme
Énergie intelligente - Europe

STRATEGIE DE MARKETING POUR LA MISE EN PLACE DE CERTIFICATS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS EN RHONE-ALPES

Produit = certificat de performance énergétique

Certificats :

- On a adopté en France le terme de « diagnostic de performance énergétique » (DPE)
- Le DPE concerne un bâtiment (ou une partie d'un bâtiment)
- le DPE est délivré par le propriétaire à l'acquéreur ou au locataire lors de l'achat ou de la location de l'immeuble ou du bien immobilier
- le DPE devra être produit et affiché dans le cas des bâtiments publics et recevant du public de plus de 1000 m²

Obligation :

- contexte de la Directive européenne
- contexte de la réglementation nationale (nouvelle RT 2005)
- L'obligation de délivrance des DPE dans le cas des ventes à compter du 1^{er} novembre 2006
- L'obligation de délivrance des DPE dans le cas des locations à compter du 1^{er} juillet 2007 en France
- L'obligation de délivrance des DPE dans le cas des bâtiments neufs à compter du 1^{er} juillet 2007 en France

Valeur :

Il peut constituer un nouvel argument lors de la transaction immobilière :

- argument économique
- valeur environnementale
- valeur standardisée et reconnue officiellement (langage commun)

Le DPE argument de négociation sera plus particulièrement intéressant lors des locations de biens, puisque dans ce cas la consommation d'énergie devient significative au regard de la dépense faite pour la location. Dans le cas d'un achat immobilier on peut se poser la question du poids que les acheteurs accorderont aux consommations d'énergie relativement à l'investissement consenti.

C'est un outil d'information pour les acquéreurs, les locataires, le public qui fréquente ou utilise les bâtiments publics.

C'est un outil de sensibilisation aux consommations d'énergie et d'information sur le lien entre les consommations d'énergie et les gaz à effet de serre.

Inconvénients :

- Se pose la question de la fiabilité des informations liées aux choix des méthodes employées, à la qualité des informations recueillies et aux compétences des diagnostiqueurs.
- Le DPE implique une plus grande transparence (cela peut freiner les propriétaires dans le cas de transaction ainsi que les collectivités locales dans le cas de l'affichage).
- Quel sera le niveau d'obligation de délivrance ou d'affichage, et quel moyen de contrôle se donne l'état ?
- Coûts supplémentaires et plus de gestion.
- Le nombre d'analyses à réaliser pour délivrer les certificats implique des coûts élevés (pour combien d'actions concrètes d'amélioration de la performance des bâtiments ?)
- Le DPE constitue uniquement une source d'information, il n'y a pas d'obligations d'actions.

Compte tenu de ces arguments il existe un risque réel de déconsidération du DPE. La stratégie de mise en œuvre devra comporter des actions non seulement d'information mais aussi de promotion, développant un contre argumentaire par rapport à ce qui est exprimé ci-dessus.

Les acteurs

Acteurs concernés directement par les DPE

Constructeurs

- Logement social : en région Rhône-Alpes, les bailleurs sociaux sont associés à l'ARRA Hlm. Ce qui permet un relais efficace en terme d'information et d'accès aux organismes.
- Logement privé (constructeurs, sociétés immobilières, SCI...)
- Collectivités locales : certaines sont engagées dans des actions de réhabilitation/rénovation de bâtiments (OPATB, OPAH)

Propriétaires ou gestionnaires

- Logement social (ARRA Hlm)
- Logement privé : agences immobilières, gestionnaires de biens
- Collectivités locales : certaines sont davantage engagées dans la réglementation du bâtiment (OPATB, OPAH)
- Gestion de logements pour les universités (CROUS)

Acteurs concernés par l'information et la diffusion

3 agences locales de l'énergie (Lyon, Grenoble et Saint Etienne), faisant du conseil et de l'accompagnement auprès des collectivités locales et des bailleurs sociaux
ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en tant que coordinateur
Experts indépendants ou bureaux d'études (CICF)

Elus/organisations concernées

La Région Rhône-Alpes est fortement engagée dans la réhabilitation/rénovation des logements sociaux en prenant en compte les normes de haute performance.
Fédération Française des Bâtiments Rhône-Alpes, CAPEB Rhône-Alpes
Associations des consommateurs.

Partenaires techniques et relais

Experts techniques en construction et bâtiments (CSTB, CETE, COSTIC...)
Architectes (CAUE...)
Réseau des ingénieurs (AITF, CICF)
Organismes de certification (QUALITEL, COFRAC...)
Fédération pour l'amélioration du logement (URPACT)

Le marché rhônalpin

cf. analyse de marché

Conclusion :

Le marché des DPE en Rhône-Alpes est très important. Selon les estimations des transactions annuelles dans le logement (ventes et locations), le nombre de DPE pour la seule première année 2006 représente des centaines de milliers de diagnostics en région. Il est donc nécessaire que la procédure d'établissement des diagnostics soit extrêmement simple. Elle ne devrait pas impliquer plus de quelques heures de travail d'un expert formé.

Stratégie en Rhône-Alpes

Sensibilisation

La première étape consiste en l'information et l'explication de la démarche. Un grand nombre d'acteurs concernés ne sont pas du tout informés de la Directive européenne et de sa transposition en France. Ils doivent prendre connaissance des objectifs de cette nouvelle réglementation et notamment des diagnostics de performance énergétique. Le travail de communication se poursuivra tout au long du projet.

Les membres professionnels des ateliers de travail font partie de réseaux et seront un bon relais pour la diffusion de l'information.

Des sessions d'information et des ateliers de travail sont prévus avec différents groupes d'acteurs :

- Bailleurs sociaux
- Agence immobilière
- Organismes pour l'amélioration des conditions du logement (PACT)
- Collectivités locales
- Professionnels en formation
- Etudiants

Actions techniques pilotes

RAEE prévoit de faire 20 analyses dans les logements et les bâtiments publics

Ces actions nécessiteront :

- une connaissance du sujet et une certaine crédibilité afin de faciliter le développement dans le futur,
- l'implication de groupes pilotes :
 - logement : ARRA, URPACT, organismes de logements privés
 - bâtiments publics : collectivités locales, administrations locales.

Conseil et accompagnement

Après avoir acquis une bonne connaissance et une expérience pratique de l'établissement des DPE Rhôneénergie-Environnement propose un soutien aux structures concernées :

- les bailleurs sociaux (organismes hlm ou sem de logement)
- les collectivités ou les administrations

Les structures pour le compte desquelles des DPE ont été réalisés sont souvent intéressées pour poursuivre la démarche. RAEE leur propose d'analyser avec elle ce qu'implique la réalisation des DPE sur leur patrimoine complet et à rédiger un cahier des charges lorsqu'il s'agira d'une structure publique qui devra lancer une consultation.

Recensement des offres de service

Rhôneénergie-Environnement recense les différentes fédérations de diagnostiqueurs afin de fournir les informations sur demande. Une enquête sera également menée auprès des bureaux d'études afin de cerner ceux qui sont en mesure de réaliser des DPE sur les bâtiments tertiaire ou sur de grand ensemble de logement.

Formation des diagnostiqueurs

Différents organismes travaillent déjà dans le domaine de la gestion de l'énergie. Ils seront associés à la formation et à la diffusion de l'information et d'expériences acquises dans le cadre du projet BUDI.

Une formation spécifique pour les diagnostiqueurs a été mise en place avec pour objectifs :

- former les diagnostiqueurs au dispositif et leur présenter l'état de la transposition de la directive,
- les sensibiliser à la maîtrise de l'énergie dans le bâtiment qu'ils ne connaissent pas,
- leur donner des recommandations afin de les orienter vers des préconisations de travaux.

Procédures de Qualité

Les procédures d'accréditation des organismes certificateurs se font au niveau national. Fin 2006 le COFRAC est l'organisme désigné pour délivrer des accréditations. Les organismes de formation et/ou de contrôle de connaissance seront progressivement accrédités

Séances d'information

L'agence participe à de nombreuses réunions d'information au cours desquelles elle s'efforce de présenter l'intérêt du DPE. L'argumentaire doit être développé car de nombreux maître d'ouvrage et notamment les bailleurs ne voient pas cette nouvelle disposition réglementaire comme une obligation supplémentaire sans grand intérêt.

Lors de la sortie des textes pour les bâtiments publics le même travail sera à faire auprès des collectivités et des administrations afin d'expliquer l'intérêt du dispositif. Le passage obligé du DPE est aussi présenté comme l'opportunité de mieux connaître son patrimoine et l'occasion éventuellement de lancer des études plus complètes que le DPE à l'intérieur desquelles celui-ci figurera.

Principales difficultés

La transposition de la directive en France est en cours. Les méthodologies de calcul sont progressivement disponibles. Rhônalénergie-Environnement participe aux réunions organisées par le Ministère en charge de ces questions et essaie par ce biais d'obtenir plus d'information. Rhônalénergie-Environnement est également présent dans des groupes de travail sur le sujet au niveau national.

La principale difficulté est de coordonner la démarche régionale dans le cadre du projet BUDI et la transposition au niveau national compte tenu du retard pris par la France en ce domaine.