

DIVERSIFICATION

Attestation RT 2012 : proposez une offre « trois-en-un » !



Nathalie Tchang, directrice du bureau d'études Tribu Energie et coordinatrice du groupe de travail des applicateurs de la RT2012, détaille les implications qu'aura l'attestation RT 2012 pour les diagnostiqueurs immobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les diagnostiqueurs immobiliers sont habilités à réaliser les attestations de prise en compte de la réglementation thermique 2012 à l'achèvement des travaux des maisons individuelles ou accolées, en vertu du décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 et de l'arrêté du 11 octobre 2011 en découlant. Encore émergente - les premières constructions autorisées sortiront de terre dans les prochains mois - cette nouvelle attestation est observée avec beaucoup d'intérêt par les professionnels du diagnostic, d'autant plus dans un contexte de baisse des transactions du marché de l'immobilier ancien.

➤ Un marché estimé à 100 000 maisons par an

Mais autant le dire tout de suite : les places seront rares et chères. Un petit rappel d'abord pour « justifier » cette assertion : en France, on construit environ 200 000 maisons individuelles par an. Sur ce nombre, on peut évaluer à environ 50 % le nombre d'habitations réalisées par des constructeurs de maisons individuelles. En général, ces acteurs ont mis en place courant 2012 une « démarche qualité », en application de l'annexe VII de l'arrêté - celle-ci leur permettant de s'affranchir des tests de perméabilité individuels - ou ont cherché à établir des partenariats avec des bureaux d'études déjà structurés. Reste donc environ 50 % du marché, composé

de maîtres d'ouvrages privés en auto-construction, de maîtres d'œuvres privés ou d'architectes.

Pour convaincre cette clientèle spécifique, les diagnostiqueurs devront proposer une mission « trois en une » : le DPE neuf, toujours d'actualité, l'attestation de prise en compte de la RT 2012 et le test de perméabilité à l'air. Hors de cette offre, point de salut !

Les professionnels qui souhaitent donc investir le marché doivent se montrer vigilants : il faudra non seulement être compétent dans les trois domaines mais également s'assurer de l'existence d'un marché régional.

Il faut rappeler que cette activité exige un investissement de départ important, notamment la partie infiltrométrie, qui nécessite formation, certification par Qualibat et achat d'une porte soufflante. Mieux vaut donc éviter les erreurs de stratégie qui pourraient impliquer le déclin de toute l'entreprise.

Cette nouvelle activité va donc impliquer une autre pratique professionnelle pour le diagnostiqueur. De par les prescripteurs d'abord : on l'a dit, dans cet exercice, le diagnostiqueur aura pour interlocuteurs des architectes, des maîtres d'œuvres, des maîtres d'ouvrages privés... et non plus des professionnels de l'immobilier.

Ensuite, le contrôle proprement dit sera différent. Car si les textes réglementaires précisent que « le maître d'ouvrage transmet (...) les documents justifiant des isolants posés sur les parois opaques du bâtiment donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé, sur lesquels figurent : la résistance en $m^2 \cdot K/W$ et la surface d'isolant en m^2 », il ne sera probablement pas rare que le professionnel se retrouve sans ces derniers. Il y a donc de fortes chances pour qu'une grande partie de l'exercice consiste à déduire nombre d'éléments d'information. Par exemple, en l'absence des factures de matériel, comment s'assurer de l'épaisseur d'isolant mise en œuvre sous un terre-plein ou derrière un mur ? Certes, certains outils (caméras thermiques...) pourront l'aider, mais il ne feront pas de miracle !

➤ L'émergence d'un nouveau métier

Autre point à avoir en tête : quelles seront, pour le diagnostiqueur, les conséquences en cas de non-respect de la RT2012 par le maître d'ouvrage ? Cette situation devrait se produire régulièrement, du moins au début.

Il devra alors être capable d'échanger avec le BET en charge de la réalisation de l'étude thermique afin que ce dernier actualise son étude thermique. Dans la même logique, il devra informer le maître d'ouvrage que son bâtiment est « hors-la-loi ». Dans ces conditions, celui-ci acceptera-t-il de payer sa prestation ? On ne parle donc plus ici de diversification, mais de l'émergence d'un nouveau métier.

Toutes ces questions, le diagnostiqueur désireux d'investir ce marché doit se les poser. Des contrôles du respect de la RT 2012 et de la bonne réalisation de ces attestations vont être effectués par les huit CETE de l'Hexagone*. Ces services déconcentrés de l'Etat apportent des prestations d'ingénierie pour le compte du Ministère du Développement durable, et sont notamment en charge de l'application de toutes les réglementations dans le secteur du bâtiment (incendie, acoustique...). Récemment, ils ont « musclé » leurs équipes, et recruté nombre de thermiciens. ■

* Les Centres d'études techniques de l'équipement (CETE) de l'Est, de Lyon, Méditerranée, Nord-Picardie, Normandie-Centre, de l'Ouest, du Sud-Ouest et d'Ile-de-France.

« Les professionnels qui souhaitent investir le marché doivent se montrer vigilants : il faudra notamment être compétent dans les domaines du DPE neuf, de la performance énergétique et de l'infiltrométrie. »