

Propos recueillis par Laure Le Scornet

# Pourquoi un diagnostic de performance énergétique ?

Le point de vue de... Bernard Sesolis

Directeur du bureau d'études de Tribu\* Énergie, ingénieur énergétique.



« Je pense que le diagnostic va devenir un critère de choix à part entière... surtout si le coût de l'énergie continue à augmenter, ce qui est fort probable. »

**LPI :** Un diagnostic de performance énergétique devra bientôt être réalisé par les propriétaires de logements mis en vente ou en location. Participant à sa mise en œuvre avec les pouvoirs publics, vous connaissez sans doute déjà son contenu ?

**BS :** La France avait en effet trois ans pour transposer dans le droit national la directive européenne « Performance énergétique des bâtiments » du 4 janvier 2003, qui contient l'obligation de délivrer un certificat de performance énergétique pour toute transaction immobilière, dans le neuf et l'existant, qui sera remis au futur acquéreur et au futur locataire d'un logement. C'est un « objet » que le consommateur connaît, puisqu'il prendra la forme d'une étiquette énergétique, à l'instar de celles utilisées dans le

secteur de l'électroménager : le logement sera classé en fonction de ses performances, de « A », la meilleure, à « G », la plus mauvaise.

Une première étiquette concernera les consommations énergétiques du logement, une autre précisera le niveau d'émission de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>). Le diagnostic de performance énergétique (DPE) fera aussi apparaître comment se répartissent les consommations entre le chauffage, l'eau chaude sanitaire et autres usages, afin que le futur occupant se rende compte des postes de dépenses les plus lourds. S'y ajoutera, mais ce n'est pas sûr, une estimation annuelle en euros de la consommation d'énergie.

Pour les copropriétés, le diagnostic ne concerne que les parties privatives, mais la consommation d'énergie liée au chauffage collectif devrait être prise en compte.

Dans sa dernière partie, le diagnostic délivrera des recommandations relatives aux éventuelles améliorations à apporter, avec une hiérarchisation assez succincte : changer les fenêtres avant la chaudière, par exemple. Et en précisant la fourchette de prix et les temps de retour sur investissement.

Pour autant, il ne s'agit pas d'un réel audit et ces recommandations ont, dans un premier temps, pour but de faire connaître au propriétaire les travaux à privilégier pour améliorer la performance énergétique de son logement. Mais à terme, le diagnostic a pour ambition de permettre aux consommateurs de comparer les consommations énergétiques de deux logements, pour un usage identique. Je pense que le DPE va devenir dans les années qui viennent un critère de choix à part entière... surtout si le coût de l'énergie continue à augmenter, ce qui est fort probable.

**LPI :** Quel est le calendrier de mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique ?

**BS :** Initialement, le DPE devrait devenir obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006, pour toutes les ventes d'immeubles dans l'existant, et à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, dans le neuf et pour les locations. Mais le décret en Conseil d'État et l'arrêtés indispensables à son entrée en vigueur n'ont pas encore été publiés. Le calendrier est donc repoussé. Le ministère de l'Équipement

l'a annoncé publiquement aux professionnels du secteur. Les textes d'application devraient a priori être finalisés courant juillet, pour pouvoir être appliqués au plus tôt début octobre 2006, uniquement dans l'existant. Quant aux mises en location et aux ventes dans le neuf, la date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 est maintenue. Par ailleurs, en dehors du diagnostic même, mais toujours en application de la directive européenne, une nouvelle réglementation enjoindra bientôt tout propriétaire effectuant des travaux lourds ou de remplacement d'équipements, de respecter certaines contraintes, pas aussi strictes que dans le neuf, mais leur imposant par exemple de poser tel type de fenêtres ou de chaudière. Cette nouvelle réglementation devrait apparaître en 2007. Ce sera une véritable révolution.

**LPI :** À qui le propriétaire doit-il s'adresser pour faire établir le DPE du logement qu'il veut vendre ou qu'il veut louer ?

**BS :** La directive prévoit que le DPE doit être délivré par un expert agréé et indépendant, couvert par une assurance de responsabilité professionnelle. La question de l'agrément est en cours d'étude. On se donne une année pour mettre en place tous les protocoles de certification, les acquis demandés, etc. Au début, les diagnostiqueurs immobiliers, qui réalisent déjà les diagnostics amiante, plomb, loi Carrez, termes seront la plupart du temps sollicités. Ils propo-

seront cette mission complémentaire dans un « package ». La première année va donc être une année probatoire, au cours de laquelle tout le monde ou presque pourra établir un DPE. Puis les pratiques vont se moraliser et se structurer. En pratique, il faut trois jours pour former un professionnel qui n'est pas thermicien. Le sujet n'est pas très complexe et les méthodes de calcul assez simples, encore faut-il que le professionnel qui entre dans un logement sache quoi mesurer pour effectuer le bilan thermique...

**LPI :** Quel sera le surcoût du DPE pour le propriétaire qui va vendre ou qui va louer ?

**BS :** Les premières enquêtes montrent qu'au-delà de 100 euros, cela devient difficilement supportable pour un propriétaire. Ce coût devrait donc se situer entre 100 et 150 euros. Mais il faut l'ajouter à celui des diagnostics existants, ce qui n'est pas négligeable. Par ailleurs, le DPE sera valable dix ans. Néanmoins, si le propriétaire vend ou loue son logement dans ce délai, après avoir réalisé des travaux d'amélioration, il aura tout intérêt à faire établir un nouveau diagnostic, ce qui lui permettra de vendre ou de louer plus cher, retirant ainsi dans ses frais.

**LPI :** Quelle valeur juridique aura le diagnostic ? L'acquéreur ou le locataire pourront-ils s'en prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur, qu'il ait été effectué ou non, d'ailleurs ?

**BS :** Non, le diagnostic n'a à qu'une simple valeur informative et il n'est prévu aucune sanction pour ceux qui passeront au travers des mailles du filet réglementaire. Je pense que la sanction viendra plus tard, de la part des consommateurs, qui réclameront l'étiquette quand ils voudront louer ou acheter un logement.

Le diagnostic prendra la forme d'une étiquette énergétique, comme dans l'électroménager.

\* Tribu : Techniques Recherches Innovations pour le Bâtiment et l'Urbanisme