

Les limites du diagnostic de performance énergétique

Article paru dans l'édition du 17.02.08

Vie quotidienne, formalités... « Le Monde » répond aux questions des lecteurs

Désirant vendre sa maison construite dans les années 1970, notre lecteur a fait réaliser un diagnostic de performance énergétique, comme la loi l'y oblige. Il s'interroge sur la méthode et les prix pratiqués.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a fait son apparition en novembre 2006 (décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006). Il a pour but d'estimer les consommations d'énergie et les dépenses qui en résultent, ainsi que les émissions des gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement. Deux « étiquettes énergie » sont attribuées au logement : l'une pour la consommation qui va de A pour un bâtiment économe à G (bâtiment énergivore), et l'autre pour les émissions de gaz à effet de serre.

Le bâtiment de notre lecteur, considéré comme « énergivore », a été classé catégorie F avec 383 kWhEP/m² (équivalent pétrole par m² ; le taux le plus haut, supérieur à 450 kWhEP/m², est en catégorie G). « Le diagnostiqueur indique qu'il n'y a aucune isolation, ce qui est faux, car il ne tient pas compte d'une extension du pavillon datant de 1998, isolé dans les règles », constate notre lecteur. Il s'étonne surtout de la consommation annuelle de gaz figurant sur le diagnostic (1 975 euros), nettement supérieure à la consommation réelle acquittée au cours des trois dernières années (de 750 euros à 1 000 euros par an).

Pour estimer les dépenses d'énergie, on utilise la méthode de calcul des consommations conventionnelles dans les logements dite « méthode 3CL ». Celle-ci se fonde sur plusieurs critères : surface, description du bâti, système de chauffage et de ventilation, capteurs solaires.

« Pour pouvoir comparer les habitations, on ne tient compte ni du nombre d'occupants ni de la température réelle. Par exemple, pour une surface de 120 m², on effectuera les calculs sur la base de 3,3 occupants, et d'une température constante de 19 °C dans toutes les pièces, réduite la nuit. De même la température extérieure de référence sera calculée sur trente hivers, à partir des fichiers de Météo France », explique Bernard Sesolis, directeur du bureau d'études Tribu Energie, qui a participé à la mise au point de la méthode.

PASSOIRES THERMIQUES

Si une maison de 120 m² n'est occupée que par deux personnes et que certaines pièces ne sont pas chauffées, la facture d'énergie de l'utilisateur sera inférieure à l'estimation de la méthode. Seuls les bâtiments construits avec les meilleurs produits isolants et privilégiant le recours aux énergies renouvelables obtiennent l'étiquette A. Ceux dont le permis de construire a été déposé après septembre 2006 sont classés C en gaz et D en électricité.

Enfin, la méthode est mal adaptée aux maisons isolées anciennes, en raison de l'effet conjugué de « passoires thermiques » à forte déperdition d'énergie et de « l'effet portefeuille » qui conduit les occupants à réduire fortement le chauffage. D'ailleurs, pour les maisons construites avant 1948, le ministère du logement recommande de procéder au diagnostic à partir des factures.

Le diagnostic préconise des travaux d'amélioration, évalue l'investissement et les économies attendues. Soit, pour notre lecteur, plus de 5 000 euros de dépenses pour une économie de moins de 100 euros par an. Le futur acheteur ne peut pas renoncer à la transaction au vu du résultat du diagnostic, qui a une valeur informative (article L. 271-4 du code de la construction).

Dans la mesure où la description de son pavillon ne correspond pas à la réalité, notre lecteur a demandé au diagnostiqueur de revoir sa copie. Ce dernier a accepté, moyennant... 130 euros supplémentaires. Le DPE est souvent associé à d'autres diagnostics. Praticué seul, il ne devrait pas dépasser 150 à 250 euros.

Michaëla Bobasch
