
DOSSIER DE PRESSE

**Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et Benoist APPARU présentent
6 mesures pour améliorer le Diagnostic de Performance
Énergétique (DPE)**

13 Septembre 2011



Le diagnostic de performance énergétique : un outil au service des ambitions du Grenelle de l'environnement

Le DPE constitue une avancée considérable dans l'amélioration de l'information des propriétaires comme des locataires puisque depuis le 1er janvier, il est obligatoire d'afficher le classement énergétique d'un bien dans les annonces immobilières. Grâce au DPE, la valeur verte devient une caractéristique essentielle pour l'achat ou la location d'un bien immobilier.

La sensibilité des ménages au développement durable se renforce. En mars 2011, 70% des ménages ont déclaré avoir connaissance de l'affichage obligatoire du DPE ; 80% valorisent la consommation énergétique du logement comme un critère de choix très important et même 60% déclarent que s'ils étaient appelés à mettre leur bien en vente, ils envisageraient de faire des travaux pour en améliorer la performance énergétique.

Le nouveau dispositif d'accession à la propriété PTZ+ n'est pas étranger à ces bons résultats. En décembre 2010, 50% des ménages se déclaraient déjà être au courant de la réforme du prêt à taux zéro renforcé, notamment pour les logements verts. En mars 2011, trois mois après son entrée en vigueur, 41% des professionnels jugent son impact positif. L'action durable du Gouvernement pour le logement se traduit aussi pas le verdissement du Scellier et à travers les travaux financés avec l'Eco-PTZ.

La performance énergétique des bâtiments est un enjeu majeur de la lutte contre le changement climatique et pour le pouvoir d'achat des Français.

Le secteur du bâtiment est **le plus gros consommateur d'énergie en France** parmi l'ensemble des secteurs économiques. Il consomme actuellement environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 42,5% de l'énergie finale totale. C'est chaque année plus d'une tonne d'équivalent pétrole consommée par chaque Français. Il génère 123 millions de tonnes de CO₂, soit 23% des émissions nationales. Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990. Chaque Français libère ainsi dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂.

La facture annuelle de chauffage représente environ 900 € en moyenne par ménage, avec de grandes disparités, qui tendent à augmenter avec la hausse du prix des énergies : les dépenses annuelles peuvent ainsi varier de 250 € pour une maison « basse consommation » à plus de 1 800 € pour une maison mal isolée.

La mise en œuvre à grande échelle du programme de réduction des consommations énergétiques des bâtiments prévu par le Grenelle de l'Environnement réduira durablement les dépenses énergétiques et les inégalités qui en découlent, améliorera le pouvoir d'achat des ménages et contribuera à la réduction des émissions de CO₂.



Les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour les logements existants sont :

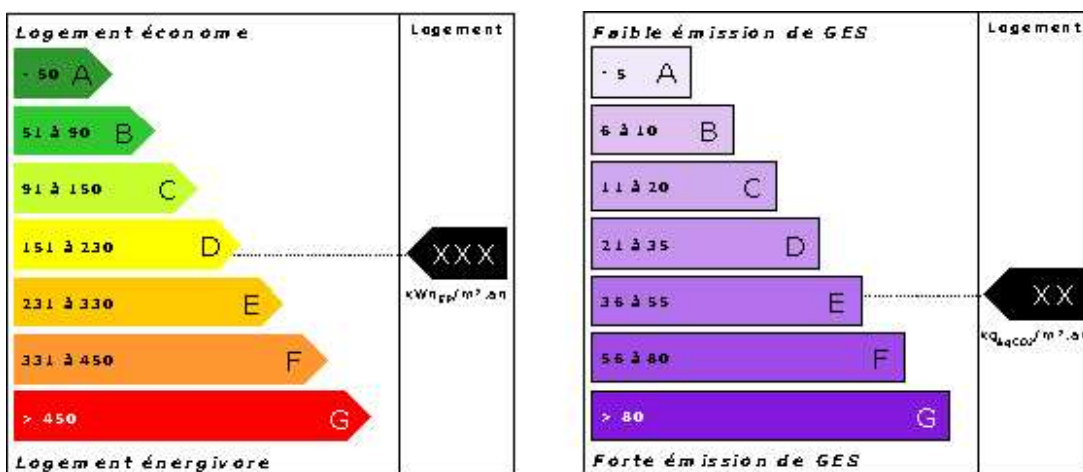
- de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici à 2020 en conduisant un programme ambitieux de rénovation thermique et énergétique des bâtiments pour atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013 ;
- de rénover l'ensemble des logements sociaux, avec, pour commencer, la réalisation des travaux sur les 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.

Le DPE, mis en place en 2006, constitue un grand progrès dans l'information des propriétaires et locataires de logements. Il permet à chaque ménage qui achète ou loue un logement de mieux évaluer sa consommation énergétique et son coût, de mesurer l'impact sur l'effet de serre et de disposer de conseils pour maîtriser sa consommation d'énergie.

Le diagnostic de performance énergétique est établi par un professionnel et se traduit par un document qui donne 4 informations principales :

- une description des principales caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques ;
- une estimation de la consommation annuelle d'énergie et de son coût, et un classement de la consommation au m² selon le principe de l' « étiquette énergie » (échelle de A à G) ;
- l'indication de la quantité de CO₂ émise du fait de cette consommation, avec un classement selon une « étiquette climat » ;
- des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La lecture de ce diagnostic est facilitée par une double étiquette et une estimation des consommations énergétiques chiffrée en euros.



Un dispositif dont l'utilisation est rapidement montée en puissance depuis 2007

La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou de la plupart des bâtiments en France métropolitaine depuis le 1er novembre 2006.

Depuis le 1^{er} juillet 2007, toute signature d'un contrat de location d'un logement doit également s'accompagner d'un diagnostic de performance énergétique. Ce dispositif concerne donc également le million de locations de logements qui interviennent chaque année.

Les résultats de ces diagnostics doivent aussi être tenus à disposition, par le vendeur ou le bailleur, de tout candidat acquéreur ou locataire, dès la mise en vente ou en location du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la généralisation du DPE a été décidée dès 2007 :

- un diagnostic de performance énergétique doit désormais être réalisé pour les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1er juillet 2007 ;
- les gestionnaires des bâtiments publics importants doivent désormais afficher le DPE dans le hall d'accueil du bâtiment, de manière visible pour le public ; cet affichage vise à sensibiliser le public, les occupants et le gestionnaire du bâtiment sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre qu'engendre le bâtiment, et sur les mesures d'économies d'énergie à prendre, notamment lors des périodes d'inoccupation du bâtiment.

Depuis le 1er novembre 2007, les diagnostics de performance énergétique doivent être réalisés par des opérateurs dont les compétences ont été certifiées. Environ 4 500 opérateurs ont obtenu leur certification, après avoir passé avec succès des examens théoriques et pratiques permettant de vérifier leurs compétences.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2011, l'affichage de la performance énergétique des biens mis en vente ou en location dans les agences immobilières, ou sur les sites d'annonce internet, est obligatoire. Le DPE est pris en compte dans les aides de l'Etat à l'accession à la propriété à travers le PTZ +.

Sur internet, les dix principaux sites ont bien mis en application le dispositif d'affichage du DPE dans les annonces.

Le plan de fiabilisation du diagnostic de performance énergétique est aujourd'hui en marche : 6 mesures pour améliorer un outil apprécié par les Français

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) étant amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location, il est nécessaire de poursuivre le processus d'amélioration de cet outil. Le gouvernement souhaite que l'efficacité énergétique devienne un critère de choix lors des décisions d'achat comme de location d'un bien immobilier. Il faut donc que le DPE soit une référence incontestable.

Dès le 27 octobre 2010, Benoist Apparu engageait une large concertation avec l'ensemble des parties prenantes afin de définir un programme d'actions dans le but de fiabiliser et d'améliorer le DPE. Des réunions avec les fédérations de diagnostiqueurs et l'ensemble des acteurs concernés (organismes de certification, associations de consommateurs, assureurs de diagnostiqueurs, organisme d'accréditation, représentants des organismes de logement social, éditeurs de logiciels, experts thermiciens) ont eu lieu au cours du premier semestre 2011.

Une enquête *UFC-Que choisir* publiée le 21 février 2011 révélant des failles relatives au nouveau dispositif de DPE, a confirmé la nécessité d'un plan de fiabilisation de l'outil.

Enquête UFC-Que Choisir sur le DPE

« Sur quatre maisons visitées par 16 diagnostiqueurs : deux maisons ont été classées dans pas moins de trois classes énergétiques différentes, une a été classée dans deux étiquettes différentes, une seule s'étant vu attribuer la même étiquette énergétique par tous les professionnels. »

« Une des maisons enquêtées a été classée, selon les diagnostiqueurs, en C, D ou E, avec une estimation de consommation de 134 kWh à 244 kWh par m² et par an, soit une facture annuelle variant de 1 000 à 1 800 euros ! »

UFC-Que choisir demandait donc aux pouvoirs publics d'adopter sans délai des mesures techniques pour fiabiliser les DPE afin qu'ils soient réalisés avec plus de rigueur.

Les grands axes du plan de fiabilisation

Les données prises en compte dans l'élaboration du Diagnostic seront jointes au DPE, afin d'assurer la traçabilité du calcul.

Les méthodes de calcul seront améliorées en passant de 30 à 60 points de contrôle dans les logements, et les logiciels de calcul seront contrôlés.

Une base de données rassemblera la totalité des DPE et permettra ainsi un meilleur suivi des pratiques.

La montée en compétence des diagnostiqueurs, et un contrôle accru contribueront enfin à la fiabilisation du dispositif.

L'ensemble du dispositif sera en vigueur au 1^{er} janvier 2012, afin de permettre aux acteurs et aux différentes parties prenantes de se préparer aux divers changements visant à perfectionner le DPE.

1. UNE TRANSPARENCE ACCRUE

- ➔ Depuis le 1er janvier 2011 : obligation de mentionner le classement de la performance énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières.

Depuis l'entrée en vigueur de l'obligation d'affichage du DPE, on constate aujourd'hui qu'un logement sur deux proposé à la vente est éco-performant (c'est-à-dire qu'il consomme moins de 230 KWh/m² par an d'énergie primaire).

Les annonces immobilières ont l'obligation d'afficher la lettre de la performance énergétique lorsqu'elles sont dans la presse :

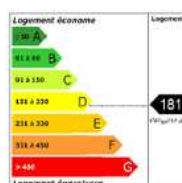


2 pièces Evry – 215 000 € lumineux rénové. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 2^{ème} étage d'une résidence calme. 2 chambres et séjour avec balcon. Proche tous commerces. Classe énergie : D.

Elles doivent afficher l'étiquette « énergie » lorsqu'elles sont sur Internet ou dans les agences immobilières (et autres locaux de professionnels de l'immobilier) :



Appartement rénové à Gennevilliers. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 6^{ème} étage d'une résidence calme. Cave et place de parking. 1 chambre et séjour lumineux. Double exposition. Proche métro ligne 13 Gabriel Peri (8 minutes à pied).



- ➔ A partir de janvier 2012 : transparence des données.

Cette mesure consiste à rajouter une fiche technique au DPE dressant la liste exhaustive des données entrées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul afin de favoriser la transparence et la traçabilité des données prises en compte pour l'ensemble des parties.

Il s'agit, d'une part de permettre au diagnostiqueur de justifier les données qu'il renseigne auprès du particulier et d'autre part de permettre au particulier d'être informé sur la façon dont a été réalisé son document.

Le fait de fournir une trace écrite de la simulation logicielle responsabilise le diagnostiqueur et limite le risque de DPE "frauduleux".

➔ **A partir du 1er janvier 2012 : explication des écarts entre consommations réelles et consommations conventionnelles à fournir par le diagnostiqueur.**

Il est en effet nécessaire d'apporter des réponses précises aux particuliers qui se posent beaucoup de questions sur les différences entre leurs factures et le résultat du DPE issu du calcul.

Le guide de recommandations sur le DPE, très apprécié par la profession ainsi que tous les autres acteurs de la performance énergétique dans les bâtiments, sera complété en y ajoutant un volet pour aider le diagnostiqueur dans l'analyse des écarts entre les consommations réelles et les consommations théoriques.

2. AMELIORATION DE LA METHODE DE CALCUL

A partir de janvier 2012, l'amélioration de la méthode permettra de **limiter les écarts entre le classement (résultant d'une simulation) et la réalité, en augmentant le nombre de données d'entrée** telles que la régulation centralisée du système de chauffage (valorisation des sondes de température intérieure ou extérieure), les lames d'air pour les fenêtres double vitrage, le périmètre du bâtiment et en interdisant certaines valeurs par défaut notamment sur les parois.

Aussi, le ministère profitera de cette mesure pour **étouffer le contenu des bibliothèques de données** en y ajoutant notamment la ventilation hybride, les poêles à bois performants, les chaudières électrogènes (production combinée de chaleur et d'électricité), etc.

3. UTILISATION DE LOGICIELS VALIDÉS

Entre 2008 et 2010 a été menée par le MEDDTL et l'ADEME une évaluation des logiciels. Il est proposé de limiter la liste de logiciels autorisés à générer des DPE aux logiciels ayant été soumis à cette procédure d'évaluation. Ceci permet aux logiciels de ne plus être une source d'erreurs dans le dispositif de DPE. Il faut tout de même garder à l'esprit que deux logiciels différents ne peuvent par définition donner exactement les mêmes résultats, mais cette procédure permettra de réduire significativement les différences. De plus, pour connaître le logiciel utilisé pour l'élaboration du diagnostic, il est proposé d'insérer sa référence au sein de la fiche technique. La base de données de recueil des DPE n'acceptera pas les DPE réalisés avec des logiciels inconnus non validés, c'est donc un moyen de contrôle supplémentaire.

4. UNE BASE DE DONNEES DES DPE EN LIGNE

L'Ademe met actuellement au point une application permettant le recueil des DPE, par application de la loi Grenelle II qui exige que les diagnostiqueurs lui transmettent les DPE qu'ils ont réalisés.

A partir de janvier 2012, cette application permettra notamment d'obtenir des statistiques utiles à l'élaboration des stratégies nationales et locales en matière d'énergie dans le bâtiment.

Aussi, les organismes certificateurs pourront visualiser les DPE réalisés par les personnes qu'ils ont certifiées et faire de premières vérifications de cohérence des résultats.

5. UNE MONTEE EN COMPETENCE DES DIAGNOSTIQUEURS

Compte tenu de la nécessité de fiabiliser le DPE, la montée en compétence des diagnostiqueurs doit s'opérer en parallèle, afin d'être globalement effective au 1^{er} janvier 2012.

Ainsi, le **niveau de difficulté des examens**, à la certification ainsi qu'à la recertification, sera augmenté (renforcement des compétences exigées pour les personnes réalisant des DPE), pour une application au 1^{er} janvier 2012 :

Deux niveaux de difficulté des examens seront mis en place, en distinguant d'une part les compétences nécessaires à la réalisation des DPE sur les maisons individuelles ou sur les appartements situés dans des bâtiments, et d'autre part les compétences nécessaires à la réalisation de DPE sur tous types de biens, et notamment sur les immeubles tertiaires

Les examens théoriques sont renforcés, ainsi que les formations préalables à la certification ; une formation continue est également introduite.

6. UN CONTRÔLE PLUS EFFICACE

Dans le but d'améliorer le contrôle des diagnostiqueurs, le ministère a récemment mis en ligne un **annuaire des diagnostiqueurs** (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr) qui permet d'une part de vérifier qu'un diagnostiqueur est bien certifié et d'autre part d'avoir accès à leurs coordonnées selon la situation géographique.

Afin d'améliorer la surveillance des diagnostiqueurs que doivent réaliser les organismes certificateurs, il a été décidé de rendre obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2013 une visite in situ systématique lors des cycles de certification et de recertification sur une prestation de diagnostic déjà réalisée.

Pour **vérifier qu'un DPE est bien valide** (délivré par une personne certifiée il y a moins de dix ans), l'Ademe a développé un outil sur le même site que celui permettant le recueil et la simulation des DPE.

Enfin, la DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) a programmé dans sa directive nationale d'orientation 2011 une enquête dans le secteur du diagnostic immobilier dans le cadre de sa mission de protection économique du consommateur dans laquelle une attention toute particulière sera portée à l'application des dispositions exigeant l'affichage de la performance énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières.

Ce contrôle renforcé à court terme, et le plan d'actions mis en œuvre à compter de 2012 doivent donc permettre de fiabiliser un outil encore récent, mais dont l'utilité est déjà démontrée.