

Plan de fiabilisation du dispositif de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

La Mise en place du plan de fiabilisation du DPE

➔ Une Stratégie globale de renforcement du dispositif DPE

1. Transparence des données
2. Amélioration de la méthode de calcul
3. Validation des logiciels
4. Création d'une base de données
5. Montée en compétence des diagnostiqueurs
6. Amélioration du contrôle et de la qualité des diagnostics

1. Transparence

Affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières depuis le 1er janvier 2011

✓ Depuis le **1^{er} janvier 2011**, les annonces immobilières ont l'obligation d'afficher :

✓ La lettre de la performance énergétique lorsqu'elles sont dans la presse

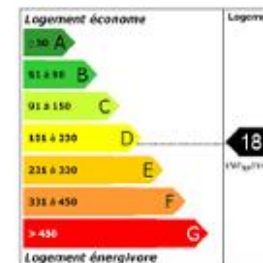


2 pièces Evry – 215 000 € lumineux rénové. Chaudière gaz neuve. Chauffage collectif. Ascenseur. 2^{ème} étage d'une résidence calme. 2 chambres et séjour avec balcon. Proche tous commerces. Classe énergie : D.

✓ 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).



1. Transparence



Imposer la transparence des données à partir de début 2012

- ✓ Pour favoriser le dialogue entre le diagnostiqueur et son client

- ✓ Ajout d'un feuillet au DPE : fiche technique recensant les données renseignées par le diagnostiqueur
 - ✓ Permet au diagnostiqueur de justifier les données qu'il renseigne auprès du particulier

 - ✓ Permet au particulier d'être informé sur la façon dont a été réalisé son document et encourage le dialogue entre les deux parties

 - ✓ Fournit une trace écrite de la simulation logicielle :
 - ✓ Responsabilise le diagnostiqueur
 - ✓ Limite les DPE "frauduleux"

1. Transparence



Fiche technique

Exemple
d'extrait :

Référence logiciel	Diagnostic de performance énergétique Synthèse des données d'entrée	Référence DPE
<p>Cette page recense les données d'entrée renseignées par le diagnostiqueur pour évaluer la consommation énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment considéré. La responsabilité du professionnel est engagée dans le contenu de cette page. Si un problème apparaît, vous pouvez en tenir informé l'organisme certificateur (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr) dans lequel il est inscrit.</p>		
Données d'entrée	Valeurs renseignées	
Surface habitable (m ²)		
Département		
Altitude (m)		
Année de construction		
Type de toiture		
Type de plancher bas		
Nombre de niveaux		
Hauteur moyenne sous plafond (m)		
Mitoyenneté		
Forme		
Grande surface vitrée au sud		
Surface de mur		
Type de mur		
Isolation du mur		
Surface de toiture		
Composition de la toiture		
Isolation de la toiture		
Surface de plancher bas		
Composition du plancher bas		
Isolation du plancher bas		

1. Transparence

Expliquer les écarts consommations réelles - consommations conventionnelles

Si chauffage eau chaude :	
Type émetteur (radiateur / plancher chauffant)	
Présence de robinet thermostatique sur les radiateurs	
Présence d'un programmeur	
Système d'eau chaude sanitaire	
Si ballon électrique	
Si système gaz : présence d'une veilleuse présence d'un ballon d'accumulation	
Système de ventilation	
% de surface climatisée	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et les consommations réelles :

- ✓ Favoriser le dialogue entre le diagnostiqueur et son client
- ✓ Nécessité d'apporter des réponses aux consommateurs
- ✓ Valorisation de l'expertise technique des diagnostiqueurs
- ✓ Ajout d'une partie d'explication dans le guide de recommandation

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

1. Transparence

Un guide de recommandations plus complet

Diagnostic de Performance Énergétique

GUIDE RECOMMANDATIONS

Mars 2009

Ministère du Logement

1.1. Bases de la thermique

Répartition des déperditions thermiques moyennes dans une maison individuelle

Illustration 1 : Maison indépendante, non isolée construite en blocs béton 20 cm. Svl/brée = 30 % S/ façade.

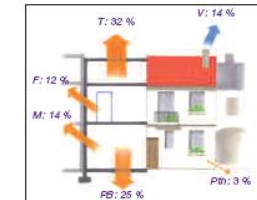
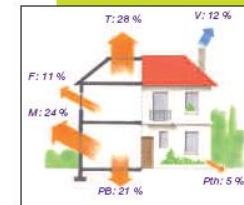


Illustration 2 : Maison mitoyenne sur 2 cotés, non isolée construite en blocs béton 20 cm. Svl/brée = 30 % S/ façade.

Illustration 3 : Maison indépendante, non isolée construite en blocs béton 20 cm. Svl/brée = 50 % S/ façade.



Illustration 4 : Maison indépendante ancienne avec des murs de plâtré 50 cm. Svl/brée = 30 % S/ façade.

Illustration 5 : Maison neuve indépendante en blocs béton 20 cm isolée par l'intérieur, type RT2000. Svl/brée = 30 % S/ façade.



1. Transparence

➔ D'ores et déjà : quels moyens de recours pour les parties prenantes?

L'article L. 271-4 du CCH ne concerne que les relations entre le vendeur et l'acquéreur (les conséquences de l'information erronée donnée par le vendeur à l'acquéreur).

Cette disposition n'empêche pas l'acquéreur de **se retourner contre le diagnostiqueur en invoquant sa responsabilité délictuelle** (article 1382 du code civil) dès lors que le diagnostiqueur a commis une faute contractuelle qui lui a causé un dommage.

Si la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur est avérée, elle ne peut conduire à la nullité du contrat de vente puisqu'il n'est qu'un tiers au contrat. Le **diagnostiqueur pourrait être condamné à verser des dommages et intérêts** à l'acquéreur en réparation du préjudice qu'il a subi.

Si le vendeur a usé de manœuvres frauduleuses en annonçant sciemment des éléments incorrects par exemple, le dernier alinéa de l'article L. 271-4 du CCH ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit commun qui régissent les contrats. Cela peut constituer un dol (article 1116 du code civil : les manœuvres sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté) qui est un vice du consentement de l'acquéreur qui peut alors entamer une action en nullité du contrat de vente.

Tous ces éléments ne préjugent pas de l'appréciation souveraine des juges.

2. Action sur les outils de calcul



limiter les écarts

- ✓ Limiter les écarts liés aux hypothèses forfaitaires en augmentant le nombre de données d'entrée et en **interdisant certaines valeurs par défaut**
 - ✓ Saisie des surfaces de parois (murs, toiture, plancher bas) obligatoire
 - ✓ Saisie des parois vitrées au sud
 - ✓ Obligation de saisir les différents types de parois (exemple : différencier les surfaces donnant sur l'extérieur et les surfaces sur locaux non chauffés)
 - ✓ Régulation centralisée du système de chauffage (valorisation des sondes de température intérieure ou extérieure)
 - ✓ Saisie des lames d'air obligatoire pour les fenêtres double vitrage
 - ✓ Saisie du périmètre du bâtiment
 - ✓ ...


2. Action sur les outils de calcul

➔ Étoffer le contenu des bibliothèques de données

- ✓ Ajout d'équipements :
 - ✓ Ventilation hybride
 - ✓ Poêles à bois performants
 - ✓ Prise en compte des chaudières électrogènes (production combinée de chaleur et d'électricité)
 - ✓ Différenciation des sources extérieures pour les chauffe-eau thermodynamique (air extérieur, air ambiant, géothermie)
 - ✓ Rajout de valeurs de U supplémentaires pour les murs très isolants, pour plus de matériaux, pour des double-vitrages très performants ...

3. Validation des logiciels

➔ Réglementer l'usage des logiciels

- ✓ Difficulté de codage, de compréhension et d'interprétation des textes réglementaires :
 - ✓ logiciels tous différents les uns des autres
 - ✓ nombreuses erreurs
 - ✓ pour des données d'entrées identiques dans deux logiciels différents, deux résultats largement différents
- 
- ✓ Liste des logiciels arrêtée par le Ministre en charge de la construction
 - ✓ deux conditions :
 - ✓ s'être soumis à la procédure d'évaluation
 - ✓ obtenir un avis favorable
 - ✓ 11 logiciels à ce jour
 - ✓ Seuls ces logiciels auront la possibilité de transmettre les DPE à l'Ademe

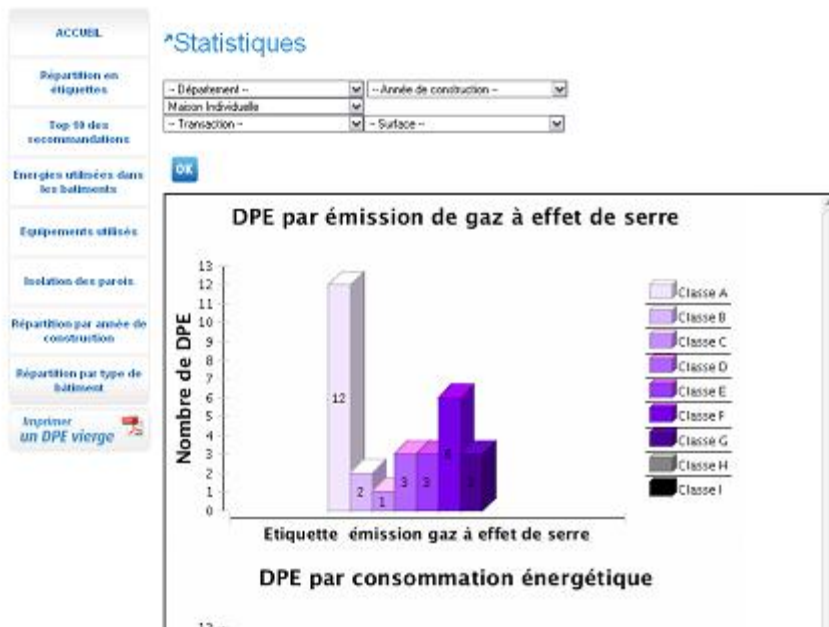
4. Base de données des DPE

➔ Organiser le recueil des DPE à partir de janvier 2012

- ✓ Création par l'Ademe d'une application permettant le recueil des DPE (la Loi Grenelle II exige que les diagnostiqueurs transmettent les DPE qu'ils ont réalisés)
 - ✓ Statistiques utiles à l'élaboration des stratégies nationales et locales en matière d'énergie dans le bâtiment
 - ✓ Les organismes certificateurs pourront visualiser les DPE et faire de premières vérifications de cohérence
 - ✓ Les particuliers auront la possibilité de se familiariser avec le dispositif DPE grâce à un outil en ligne mis leur disposition

4. Base de données des DPE

➔ Statistiques en accès libre



5. Montée en compétence des diagnostiqueurs

➔ Renforcer les compétences à partir de juillet 2011

Compte tenu de la nécessité de fiabiliser le DPE, la montée en compétence des diagnostiqueurs doit s'opérer en parallèle :

✓ Deux niveaux de certification :

- ✓ Sans mention : maisons individuelles, appartements, lots affectés au tertiaire (bureaux, commerces) dans les bâtiments à usage principal d'habitation
- ✓ Avec mention : immeubles résidentiels entiers & bâtiments tertiaires

✓ Prérequis de formation pour la certification ou la recertification :

✓ **approuvée par l'organisme de certification**

- ✓ niveau "de base" : 3 jours
 - ✓ niveau "plus" : 5 jours
- } formation continue

✓ Prérequis diplômant pour les candidats à la certification :

- ✓ niveau "de base" : diplôme **bac+2** dans le domaine de la technique du bâtiment **ou** une **expérience** d'au moins 3 ans dans le domaine de la technique du bâtiment **ou** équivalent
- ✓ niveau "plus" : diplôme **bac+2** dans le domaine de la technique du bâtiment **et 5 ans d'expérience** dans le domaine de la technique bâtiment **ou** équivalent

✓ Augmentation du niveau de difficulté des examens (renforcement des compétences exigées pour les personnes réalisant des DPE)



6. Améliorer le contrôle et la qualité



Surveillance

- ✓ Les organismes certificateurs sont tenus de vérifier 10 rapports établis lors d'une opération ponctuelle de surveillance du diagnostiqueur pendant le cycle de certification
- ✓ Celui-ci est jugé insuffisant car souvent trop tardif et donc non préventif

Avant



- ✓ Deux opérations de surveillance ...
 1. la 1^{ère} année consistant en une relecture de rapports
 2. la 2, 3 ou 4^{ème} année consistant en une visite *in situ* pour chaque diagnostiqueur :
 - ✓ indispensable car seule occasion de vérifier que le diagnostiqueur a correctement renseigné les données
 - ✓ permet de transposer la directive sur la performance énergétique (refonte)
 - ✓ ne donne pas lieu à une vérification des résultats (pas de nouveau DPE généré)
- ✓ ... qui permettent :
 - ✓ de vérifier que le diagnostiqueur prend de bonnes habitudes
 - ✓ au diagnostiqueur de garder à l'esprit que le travail élaboré peut être contrôlé

Après



6. Améliorer le contrôle et la qualité

➔ Un annuaire en ligne

✓ Annuaire des diagnostiqueurs en ligne qui permet de vérifier qu'un diagnostiqueur est bien certifié ainsi que d'avoir accès à ses coordonnées :

diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr



Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement



Logement : Annuaire des diagnostiqueurs certifiés

Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Recherche géographique

Commune : Code postal :

Je recherche un diagnostiqueur dans un rayon de autour du bien.

Rechercher

Critères complémentaires

Choix des diagnostics à réaliser :

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Amiante | <input type="checkbox"/> Electricité | <input type="checkbox"/> Gaz |
| <input type="checkbox"/> Performance énergétique (DPE) | <input type="checkbox"/> Plomb | <input type="checkbox"/> Termites DOM |
| | <input type="checkbox"/> Termites Métropole | |

Organisme certificateur : Société :

Réinitialiser Rechercher

Vérifier la validité du ou des certificat(s) d'un diagnostiqueur immobilier

Nom du diagnostiqueur : N° de certificat :

Organisme certificateur : Société :

Réinitialiser Vérifier

6. Améliorer le contrôle et la qualité

➔ Vérifier la validité d'un DPE en ligne

- ✓ Vérifier, en ligne grâce au numéro de document, la régularité de la réalisation et la validité dans le temps d'un DPE (réponse binaire, pas d'accès au contenu des documents)
- ✗ Cet outil ne permet pas de vérifier la qualité du contenu du DPE

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

Bienvenue sur l'espace **DPE** Diagnostic de Performance Énergétique

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ACTUALITÉ TROUVER UN DPE RECHERCHER UN DIAGNOSTIQUEUR OBTENIR DES STATISTIQUES

ACCUEIL

TROUVER UN DPE

Recherchez un DPE via notre moteur de recherche en rentrant un numéro de DPE:

201031 OK Effectuer une nouvelle recherche

Le numéro spécifié ne correspond à aucun DPE

Imprimer un DPE vierge

Accueil Plan du site Contact Mentions Légales

6. Améliorer le contrôle et la qualité



Mobilisation de la DGCCRF

- ✓ Opération de contrôle-information de l'affichage du DPE dans les annonces immobilières par la DGCCRF
 - ✓ Internet : le constat d'aujourd'hui est encourageant puisque les dix principaux sites internet prévoient un dispositif pour afficher la performance énergétique dans les annonces
 - ✓ Agences immobilières : la plupart des grandes enseignes respectent l'obligation d'affichage

6. Améliorer le contrôle et la qualité

➔ Opération « coup de poing »

Opération « coup de poing » permettant l'identification et le contrôle des diagnostics susceptibles d'être frauduleux :

- ✓ Points qui seront contrôlés :
 - ✓ Éventuelle **falsification des données** pour l'obtention d'une classe permettant l'octroi d'aides (éco-prêt logement social, PTZ+)
 - ✓ Élaboration par une personne **non certifiée** ou **non assurée**

- ✓ Méthode :
 - ✓ **Analyse** de la classe affichée
 - ✓ **Concordance** avec le type de bien (année de construction, état du bien, architecture)
 - ✓ Représentation des **grandes agglomérations** françaises dispatchées sur le territoire
 - ✓ Sollicitation des **différents organismes de certification**

➔ Textes en cours de rédaction et à venir

DPEB recast : réduction du seuil de 1 000 m² à 500 m²

Loi Grenelle 2 :

- ✓ DPE location tertiaire
- ✓ DPE collectif à réaliser entre 2012 et 2017 pour tout bâtiment équipé d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif
- ✓ Bail vert (annexe environnementale) : S (bureaux, commerces) > 2 000 m² à partir du 1^{er} janvier 2012
- ✓ Obligation de travaux dans le secteur tertiaire entre 2012 et 2020



Plan de fiabilisation du DPE

**Merci de votre
attention**



Ministère
de l'Écologie,
du Développement
durable,
des Transports
et du Logement