

## Energie

# Les bâtiments méritent un bon diagnostic

**Le bâti, quel qu'il soit, est grand consommateur d'énergie. Il vaut donc la peine de réaliser un diagnostic énergétique pour connaître cette consommation et disposer d'une prescription pour la réduire.**

**S**'il fallait un argument pour comprendre l'intérêt de connaître la consommation en énergie des bâtiments, la hausse du prix de ces énergies devrait suffire. La décision de mener une campagne de diagnostic énergétique sur son patrimoine bâti se justifie donc pleinement du point de vue économique en permettant de rationaliser les investissements et de limiter la facture énergétique. S'y ajoute l'argument environnemental : pourquoi gaspiller des ressources rares ? Comment limiter les émissions de gaz à effets de serre ? Lorsque l'on sait que le bâtiment est responsable de 18% des émissions de gaz à effet de serre, après l'agriculture, le transport routier et l'industrie, on mesure l'enjeu.

## ► Trois étapes...

Le diagnostic énergétique comporte trois étapes qui se retrouvent dans le cahier des charges préconisé par l'Ademe.

### 1/ L'état des lieux du bâtiment et de ses équipements

L'analyse du bâti permet d'analyser les caractéristiques du bâtiment, depuis ses dimensions jusqu'à son mode d'éclairage. Naturellement, la consommation d'énergie fait l'objet d'une investigation précise : quelle énergie ? en quelle quantité ? Comment est-elle consommée ? Quelles sont les performances du chauffage ? La chaudière est-elle adaptée, bien entretenue et réglée ? L'éclairage est-il efficace ? Le bâtiment est-il bien isolé ? Où se cachent les éventuelles fuites d'air ?

### 2/ Le bilan

L'état des lieux permet de calculer les consommations et de la comparer aux consommations connues de bâtiments semblables. « Il s'agit d'une approche financière et contractuelle », explique Alain Thuillez, directeur associé du bureau d'études Optime.

L'étude des factures et les comparatifs mettent en lumière les bâtiments dont la consommation est trop importante. « L'expert introduit des modifications dans ses modèles et en évalue l'impact », précise Hubert Despretz, ingénieur à l'Ademe, spécialiste de l'utilisation rationnelle de l'énergie. A cette étape, les comportements des usagers auront aussi été examinés. Les lampes restent-elles allumées ? Une porte de livraison reste-t-elle systématiquement ouverte ?

### 3/ La programmation

Les études auront permis d'établir quels types d'intervention sont souhaitables. Remplacement des ampoules, transformation de la chaudière, changement des menuiseries, mise en place d'une isolation... La réalisation des travaux nécessaires et plus ou moins lourds fera l'objet d'une programmation dans le temps. Les ampoules peuvent être remplacées sans attendre. Par contre, la chaudière ne sera changée que lors de sa fin de vie et l'isolation attendra une réhabilitation majeure du bâtiment. « L'objectif est de disposer d'une programmation financière, technique et temporelle », résume Hubert Despretz.

## ► ... et plusieurs niveaux

La nomenclature de l'Ademe distingue plusieurs niveaux de diagnostics, selon les besoins du terrain.

### 1/ Le conseil d'orientation énergétique (COE)

Il consiste en un examen de l'ensemble du patrimoine, et la détection, sur la base des factures, des anomalies sur lesquelles il faudra intervenir. Une visite rapide du bâtiment suffit pour repérer un isolant trop ancien, une chaudière vétuste ou des joints de fenêtres qui fuient.

L'Ademe subventionne un COE à hauteur de 70 %, avec un plafond sur le coût

de l'étude en fonction du nombre de bâtiments concernés.

### 2/ Le pré-diagnostic

Dans le cas d'un bâtiment seul, un pré-diagnostic suffira. Quelques calculs simples, souvent dans le cadre d'une étude de faisabilité alors que l'on envisage une évolution d'un bâtiment, permettent de détecter les problèmes et d'élaborer une programmation d'actions non chiffrées. La subvention Ademe est de 70 % avec un plafond de 3 800 euros sur le coût de l'étude.

### 3/ Le diagnostic complet

Il porte sur les volets énergétique et thermique, l'éclairage et la ventilation, et permet au maître d'ouvrage de disposer d'une programmation chiffrée et d'engager des actions et des travaux. Les subventions atteignent 50 % avec un plafond sur le coût de l'étude établi à 75 000 euros HT.

## ► L'Europe s'en mêle

L'Europe a adopté, le 16 décembre 2002, une directive sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment dont l'objectif est de « promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans la Communauté, compte tenu des conditions climatiques extérieures et des particularités locales, ainsi que des exigences en matière de climat intérieur et du rapport coût efficacité ».

La directive comporte plusieurs orientations, en fonction des typologies de bâtiments.

Pour la construction neuve, il est demandé aux Etats membres d'élaborer une réglementation et de la réviser, en l'améliorant tous les cinq ans. La France répond à cette obligation avec la « réglementation thermique 2000 ».

Pour les bâtiments existants de plus de 1000 m<sup>2</sup> – soit une grande partie du patrimoine français –, objets de « rénovations importantes », une réglementation spécifique est à mettre en place. Sur ce dossier, la France n'avance guère. Pourtant, il ne s'agit que de mettre l'existant au niveau du neuf à l'occasion d'une réhabilitation. Mais le ministère du Logement semble hésiter à imposer une réglementation supplémentaire. 

Juillet 2006 est la date prévue par le gouvernement pour l'entrée en vigueur du « diagnostic de performance énergétique », mis à disposition de tout acheteur potentiel d'un logement.

▣▣▣ Autre point abordé par la directive : le contrôle des installations de chauffage à partir de 20 kW et de climatisation à partir de 12 kW, selon une périodicité à prévoir. Un décret devrait organiser ce contrôle début 2006.

### > Vers un étiquetage des bâtiments

Enfin, la directive demande aux Etats membres de veiller à ce qu'un « certificat relatif à la performance énergétique soit communiqué au propriétaire ou par le propriétaire à l'acheteur ou au locataire potentiel ».

Pour répondre à cette demande, une ordonnance et la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique ont institué le « diagnostic de performance énergétique », que le ministère du Logement prévoit d'englober dans un « diagnostic technique » qui regrouperait les informations sur l'amiante, le plomb, les termites, la superficie et l'énergie. Inspiré d'un modèle britannique, le diagnostic de performance énergétique se présenterait comme une combinaison entre un diagnostic et des recommandations et verrait la délivrance d'une étiquette énergie, basée sur une valeur conventionnelle, exprimée par des lettres, de A à G. « Ce diagnostic porterait sur les caractéristiques intrinsèques du bâtiment, pas sur son usage », remarque Hubert Despretz.

Le diagnostic devrait entrer en vigueur en juillet 2006 pour les ventes de logement, en juillet 2007 pour les locations. Pour le tertiaire privé, les calculs étant plus complexes, l'échéance est plus lointaine.

Enfin, en ce qui concerne les bâtiments « occupés par des pouvoirs publics ou des institutions fournissant des services publics à un grand nombre de personnes et qui sont donc très fréquentés par lesdites personnes », la directive demande que le certificat de performance soit affiché de manière visible pour le public.

« Pour l'Ademe, il ne sert à rien d'afficher une performance que l'on ne peut comparer à rien. Par exemple, un bâtiment mal isolé mais avec peu d'heures d'ouvertures sera bien classé alors qu'un gymnase utilisé sept jours sur sept affichera une mauvaise performance », souligne Hubert Despretz. L'association Energie-Cités, avec sa campagne Display, est pourtant en faveur d'un tel affichage.

M. K.

#### Contact

- ▶ Optime : 01.44.61.83.04.
- ▶ Ademe : 04.93.95.79.44.
- ▶ Energie-Cités : 03.81.65.36.80.



#### TÉMOIGNAGE

## Jean-Paul Aucher\* : « En vingt ans, nous avons économisé 20 millions d'euros sur l'eau et l'énergie »

« La ville de Lorient mène ce type d'action depuis longtemps. Depuis 1983, avec la création de notre service environnement énergie, et surtout depuis le début des années quatre-vingt-dix et la mise en place du plan municipal d'environnement et d'économies d'énergie. Nous réalisons un suivi des dépenses pour chacun des bâtiments, que nous pouvons comparer



entre eux. En cas de différences, nous en recherchons la raison. Nos économies de flux vont sur le site et examinent la situation. S'agit-il d'un problème de comportement des usagers ?

D'une installation défectueuse ? Ou bien faut-il agir sur le bâtiment ? Grâce à cette très bonne connaissance de notre patrimoine, nous avons pu lancer un premier appel d'offres de fourniture d'énergie sur le marché concurrentiel. EDF l'a emporté en nous garantissant un prix fixe sur 4 ans. Ce travail de diagnostic est très rentable. Il nous permet de programmer les in-

terventions et d'économiser. En vingt ans, nous avons économisé 20 millions d'euros sur la facture des fluides, eau et énergie. Aujourd'hui, nous payons moins qu'il y a 20 ans avec un patrimoine plus important et plus confortable. »

\*Adjoint chargé de l'environnement et de l'assainissement à Lorient.

#### Contact

- ▶ Mairie de Lorient : 02.97.02.22.00.