

Consultez nos fiches en ligne sur notre site : (le chauffage au bois, les diagnostics dans l'habitat, le SPANC les eaux de gouttière, le poêle à pétrole, l'isolation au chanvre) www.famillesrurales.org/maine_et_loire
 Blog : <http://famillesrurales49-arce.blogspot.com>

Si vous voulez améliorer la situation, changer l'étiquette de votre bien

Des politiques publiques d'incitation permettent au propriétaire de bénéficier d'avantages financiers ou fiscaux. . Des critères particuliers ont été élaborés : isolation de parois opaques (murs, plafonds, plancher), de parois vitrées, installation de systèmes automatisés de contrôles d'appareils (sondes, régulateurs thermostatiques..), calorifugeage des conduites, chaudières basse température...) Energies renouvelables... Un point contact «Espace Info-Energie » lié à l'ADEME fournit une information actualisée sur les exigences et les aides complémentaires que peuvent apporter la Région, le Département.... L'ADIL apporte également une contribution importante. Un prêt à taux zéro « ECO PTZ » s'applique depuis mai 2009; il faut un « bouquet de travaux » destinés à des économies d'énergie. L'ANAH propose également aux propriétaires dont le revenu (modeste) se situe sous le plafond habituel, la possibilité de lancer des travaux de rénovation dans le but d'une meilleure isolation thermique. (habitat d'avant 1975):c'est « l'ECO subvention. ».

En ce qui concerne l'aide indirecte représentée par le crédit d'impôts il faut absolument suivre les évolutions de la réglementation car les critères très stricts sont régulièrement actualisés (planification modifiée à partir de 2010...).

Cela passe donc par une étude thermique sérieuse. Les pertes thermiques sont plus significatives pour les surfaces vitrées, les combles, les murs extérieurs.. elles peuvent aussi être importantes du fait des ponts thermiques qu'il est difficile de traiter par des solutions internes.

Si vous décidez de faire des travaux

Il faut connaître le profil de son habitation. Chaque logement est particulier. Les conditions d'implantation (ensoleillement, orientation, environnement...) jouent pour beaucoup. La situation géographique de la région conditionne également le choix du mode de climatisation. La Caisse des Dépôts, l'un des acteurs nationaux dans la campagne d'amélioration de l'habitat, prévoit d'éditer des fiches types. L'idéal c'est l'étude thermique de tout le bâtiment, Pour avoir un résultat probant en matière d'économie d'énergie il

est indispensable de réaliser une approche globale: expertise réalisée par un bureau d'études spécialisé.

La notion de confort est très subjective. Le confort n'est pas lié à la consommation énergétique. Ainsi un plancher chauffant basse température (sur fluide) apporte-t-il un agrément supérieur, pour une dépense énergétique moindre.

1^{er} conseil : tenter de maîtriser le mieux possible les techniques utilisées. S'informer auprès du voisinage. Prendre connaissance des points de vue des utilisateurs.

2^{ème} conseil : se documenter (internet, asso de défense des conso., organismes cités plus haut), fréquenter les salons de l'habitat, regarder avec un œil critique les documentations proposées.

3^{ème} conseil : choisir une entreprise expérimentée dont vous pouvez visiter les réalisations. Se renseigner sur la longévité des matériels proposés (ex: ballon pour le solaire 10 ans, capteurs photovoltaïques 25 ans, pompe à chaleur de 7 à 15 ans...), sur la fréquence et le coût de l'entretien (liquide caloporteur 5 ans...)

Ce que l'on peut actuellement regretter c'est la multiplicité des sources techniques d'information qui s'appuient essentiellement sur les commerciaux des entreprises... Chacun vend évidemment le meilleur produit pour isoler, pour chauffer ou refroidir... sans obligation réelle de résultat.

A noter : les normes applicables à ce jour sont la RT 2005. A celle-ci succèdera la norme RT 2015 qui, si elle annoncée, est-encore dans les classeurs. Une révision des directives européennes fin 2009 précisera certains points.

Depuis le 2 janvier 2008 le DPE de certains bâtiments public est affiché ; les étiquettes sont différentes de celles des logements mais clients et utilisateurs peuvent être ainsi informés.

Ces documents ont été réalisés à partir des informations officielles disponibles en mars 2009. ADEME, ANIL, DGCCRF , des revues Moniteur, CAPEB, des groupes de travail CNH et CNC, des ouvrages édités par les professionnels du bâtiment et de l'immobilier....

ETATS et DIAGNOSTICS

POUR VOTRE HABITATION -

3^{ème} partie



DIAGNOSTIC de Performances Energétiques

(DPE)

Antenne ressources
 « Consommation - Habitat
 Économies d'énergie »
 Mise à jour : mai 2009



6- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

Validité : 10 ans

Le DPE, issu d'une directive européenne est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2006 (avant cette date pas de DPE). Depuis le 1^{er} juillet 2007 tout constructeur doit établir un diagnostic au plus tard à la réception des travaux. Depuis le 1^{er} novembre 2007 le DPE est regroupé avec les autres documents dans un dossier technique. Le DPE est remis au locataire au moment de la signature du bail, il est mis à la disposition par le syndic, il est annexé par le notaire au moment de la promesse de vente ou de la signature de l'acte authentique.

Voir FICHE 1 Le choix du diagnostiqueur

Attention, ce n'est pas un audit énergétique du bâtiment ; l'audit est une **expertise thermique**, véritable étude d'ensemble réalisée par un bureau spécialisé permettant de rechercher les dysfonctionnements, de dégager différentes recommandations et solutions techniques pour améliorer l'existant. Cette expertise est coûteuse mais particulièrement efficace pour construire un véritable projet global d'amélioration de la qualité thermique d'un bâtiment. Elle permet de définir avec précision les gains qui seront faits...

Les particuliers doivent se méfier des propositions qui leur sont faites par des entreprises démarchées qui sous le couvert d'une « pseudo étude thermique » gratuite, tentent de placer leur matériel.

Les pratiques adéquates :

- le diagnostiqueur se déplace sur le terrain. Il repère la nature et les caractéristiques des équipements, il étudie les installations de chauffage et sollicite du propriétaire les documents informatifs nécessaires. Il visite les parties

accessibles et utilise tous les moyens nécessaires (télémètre, appareil de mesure.. éventuellement caméra thermique). Il dispose d'un ordinateur pour noter ses remarques. Il adresse au client donneur d'ordre, dans des délais raisonnables, un document normalisé donnant les conclusions de son diagnostic. Ce « diagnostic » est informatif.

- il est préférable pour l'efficacité et la qualité du diagnostic que le propriétaire ou son représentant ait anticipé suffisamment l'opération de location ou de vente.

Le **DPE** tel qu'il est formalisé à ce jour fournit 4 types d'informations :

-une description des caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques

-une estimation de la conso annuelle d'énergie en KWh et en Euros pour les besoins du chauffage et de la consommation d'eau chaude. Le classement est présenté sur une échelle **graduée en étiquettes** de A à G. La catégorie G est « énergivore » + de 450 kwh par m² et par an. La catégorie A, dite « économe », correspond à une consommation atteignant au maximum 50 kwh par m² et par an. Actuellement seules les habitations les plus récentes qui se rapprochent de l'appellation « passive » peuvent revendiquer cette étiquette. L'objectif actuel est de faire remonter la moyenne du parc national vers **l'étiquette C (de 91 à 150 kwh par m² et par an)**.

- Un calcul d'impact des consommations sur l'effet de serre (émission de « gaz à effet de serre » GES).

- Le tableau formé par des étiquettes permet de situer le bâtiment. La catégorie G concerne l'habitat > 80 kg équivalent CO₂ par m² et par an, la catégorie A, la meilleure ne dépasse pas les 5 kg équivalent CO₂ par m² et par an. Les diagnostiqueurs disposent de tableaux de conversion selon les types d'énergie. Des notions spécifiques sont employées : PCS (pouvoir calorifique supérieur) ou PCI, énergie finale, énergie primaire....

- Des recommandations succinctes pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.



Le **DPE** donne une estimation du montant des frais de chauffage pour une utilisation standardisée. Il y a donc des écarts avec la consommation réelle qui peuvent surprendre. Cela tient essentiellement à la différence des méthodes employées pour établir le DPE.

Pour les habitations anciennes, notamment celles d'avant 1948, le diagnostiqueur emploie la méthode des factures. Idem pour les logements appartenant à un ensemble avec chauffage collectif... (base des 3 derniers exercices...). Le calcul s'appuie sur le nombre de stères de bois consommés, la quantité de fuel ou de gaz....

Une autre méthode dite conventionnelle s'appuie sur des systèmes de calcul intégrant en principe les caractères physiques de l'habitation. L'estimation de ces critères peut être faussée car le diagnostiqueur ne peut démonter ou tester l'état des matériaux en place (par exemple celui des isolants des parois opaques..) d'autre part selon le type de logiciel utilisé le résultat peut être sensiblement différent. Il est évident que le propriétaire peut apporter des informations très utiles lors de la visite du diagnostiqueur (facture des matériaux posés par les entreprises donnant les caractéristiques...)

La solution passera sans doute par une technique scientifique rodée déjà sur certains sites d'agglomération, la thermographie, méthode permettant par voie aérienne ou terrestre d'analyser les images émises par l'habitation.

Lors de la livraison d'un local neuf, un bureau d'études a déjà calculé l'impact des politiques d'économies d'énergie mises en œuvre dans le bâtiment. Néanmoins un DPE réalisé par un diagnostiqueur indépendant fournira sa propre estimation.,

Que se passe-t-il si la performance est mauvaise ?

Il n'est pas prévu d'obligation de travaux. Le risque pour le propriétaire est de vendre moins bien son logement ou de le louer moins facilement.