

La Feuille Durable

N° 8 - Mai 11

SAINT-MALO

La lettre d'information du service Grands Projets et Développement Durable

De l'énergie à revendre...dans l'immobilier

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le résultat du **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**, qui classe les logements en 7 catégories (de A la moins énergivore à G, la plus énergivore), doit obligatoirement figurer sur les annonces immobilières de vente ou de location.

Cette information n'était auparavant transmise qu'au moment de la signature du compromis de vente ou du bail. Donc, trop tard pour refuser d'acheter ou de louer un logement particulièrement gourmand en énergie. Souvent même, le document n'était même pas fourni !

Désormais, le DPE est en train de devenir un critère important dans l'appréciation d'un bien immobilier.

① Le DPE, c'est quoi ?

Le DPE, c'est d'abord une obligation légale depuis 2007, qui vient d'être modernisée et rendue plus contraignante en 2010 par la loi issue du Grenelle de l'environnement.

C'est ensuite et surtout un chiffre qui traduit la performance énergétique d'un logement : des kilowatts-heure d'énergie primaire par m² par an. Le diagnostiqueur (certifié) calcule les consommations réelles du bâtiment en tenant compte des caractéristiques des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, sous certaines hypothèses d'occupation (16 heures/jour en semaine) et de température effective de chauffage (16 °C la nuit et 19 °C le jour). Tous les modes de chauffage sont pris en compte, et sont directement convertis en kWh.

Un DPE est valable 10 ans, sauf si entre-temps, des travaux de rénovation ont été entrepris. La classification qui résulte de ce diagnostic est matérialisée par une étiquette qui doit figurer sur toutes les annonces immobilières :

	Bâtiment économe	Bâtiment
Les maisons neuves les plus performantes ; très difficile à atteindre en rénovation mais accessible pour la construction neuve. La réglementation thermique adoptera les critères du label BBC en 2013	≤ 50 A	XXX kWh _{ep} /m ² .an
Atteignable facilement en construction neuve, à condition de mettre en place des systèmes énergétiques performants ; atteignable en rénovation	51 à 90 B	
Standard dans la construction neuve des maisons chauffées au gaz de France	91 à 150 C	
Standard des années 80 et 90 pour les chauffages à combustibles ; standard dans la construction neuve des maisons chauffées à l'électricité. Des améliorations substantielles sont facilement atteignables	151 à 230 D	
Des logements datant d'avant le premier choc pétrolier de 1973 ou des logements anciens chauffés à l'électricité	231 à 330 E	
Des logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975, date de la première réglementation thermique. Les économies réalisables sont très importantes	331 à 450 F	
Peut-on encore parler de logement décent ? La rénovation s'impose d'elle-même	> 450 G	
	Bâtiment énergivore	

Les classes A à G de l'étiquette DPE

Après 4 ans d'existence du DPE et malgré le durcissement récent de la réglementation, les professionnels de l'immobilier, ainsi que l'UFC-Que Choisir constatent de fortes disparités de classement selon le diagnostiqueur, pourtant certifié, que l'on choisit, et des pratiques douteuses s'installent (absence du résultat chiffré sur l'étiquette, méthode de calcul non conventionnelle, mention "en cours de réalisation"). Le gouvernement a donc annoncé pour la fin du printemps 2011 des améliorations du DPE, en matière de transparence et de fiabilité. Méthodes de calcul, perfectionnement du contrôle des diagnostics effectués, professionnalisation des diagnostiqueurs... sont ainsi autant de pistes qui sont étudiées.

Pourtant, la classification énergétique d'un logement a des conséquences directes et mesurables pour le budget énergie des ménages :

CONSOMMATION	50 M ²	75 M ²	100 M ²
Catégorie A	281 €	422 €	563 €
Catégorie B	422 €	633 €	844 €
Catégorie C	675 €	1 013 €	1 350 €
Catégorie D	1 069 €	1 603 €	2 138 €
Catégorie E	1 575 €	2 363 €	3 150 €
Catégorie F	2 194 €	3 291 €	4 388 €
Catégorie G	2 531 €	3 797 €	5 063 €

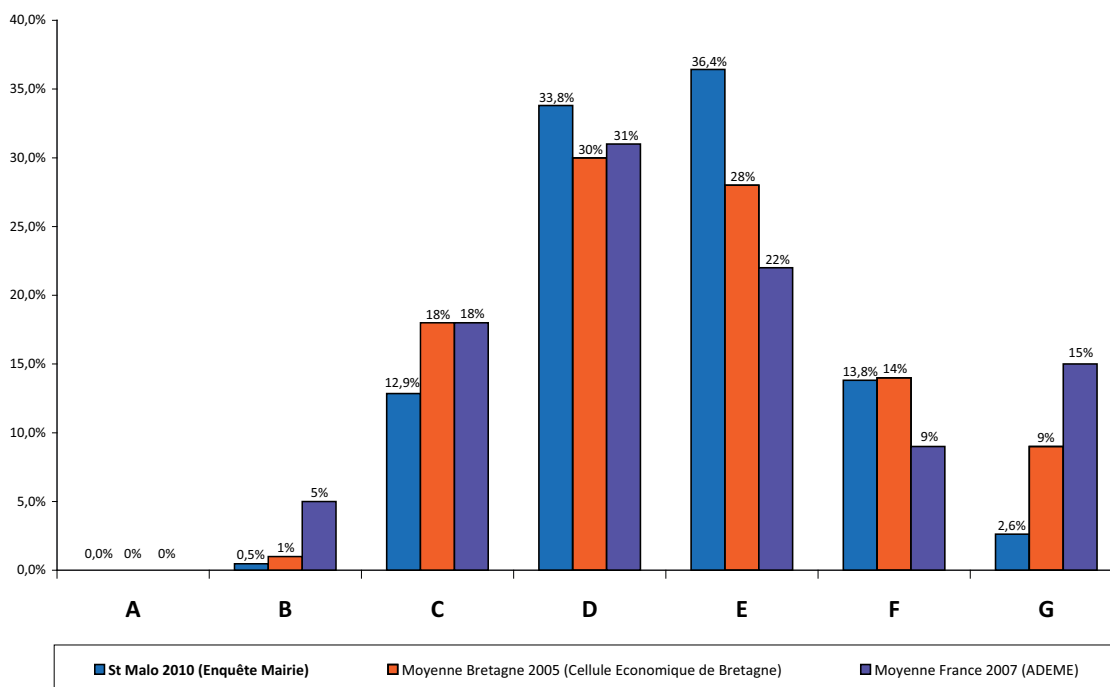
Coût énergétique estimé en fonction du prix du kWh EDF (source : Efficity)

C'est pour ces raisons économiques que le DPE poursuit un objectif pratique, qui n'est pas visible sur l'étiquette. Le diagnostiqueur a aussi pour mission de faire des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité : pistes d'amélioration en termes d'isolation, de ventilation, d'équipement, de chauffage et d'énergie utilisée.

Le DPE doit mettre les ménages propriétaires face à la réalité du coût énergétique de leur bien et peut leur apporter la preuve qu'ils ont tout intérêt à réaliser des investissements en matière de rénovation, car plus le diagnostic est mauvais, plus l'investissement peut se révéler rentable à moyen terme, voire à court terme.

② La performance énergétique des logements dans le Pays de Saint-Malo

Le service Développement Durable de la Mairie de Saint-Malo a procédé en avril 2011 à une enquête statistique sur les annonces immobilières d'un certain nombre d'agences malouines. Les données de DPE ont été relevées sur l'ensemble des annonces présentées en vitrine. Sur la base de cet échantillon de 420 logements situés à Saint-Malo et dans son agglomération, les résultats sont les suivants :



Diagnostic de performance énergétique qui classe les logements en 7 catégories de A (la moins énergivore) à la G (la plus énergivore)

Si l'on peut noter avec satisfaction la très faible proportion de logements "énergétiquement indignes" (catégorie G), en revanche, le reste de la classification des logements n'est pas très bon : à Saint-Malo, la classe E est ainsi très nettement surreprésentée par rapport à la moyenne française. De plus, si l'on admet raisonnablement que les annonces immobilières en vitrine représentent les offres les plus attractives et ne mettent pas en avant les "passoires énergétiques", la réalité est sans doute plus sévère.

Critère de sélection	Consommation moyenne (kWh/m ² /an)	Classe correspondante
Tout l'échantillon	254	E
1 pièce	319	E
2 pièces	268	E
3 pièces	262	E
4 pièces	232	E
5 pièces	227	D
≥ 6 pièces	229	D
Saint-Malo tous quartiers	261	E
Rocabey	309	E
Saint-Servan	283	E
Rothéneuf	268	E
Intra muros	262	E
Rochebonne	260	E
Courtoisville	255	E
Paramé	244	E
Gare	220	D
Autres quartiers	242	E
Hors St Malo	207	D

Typologie de la consommation énergétique des logements malouins

③ Quelles solutions pour les propriétaires ?

► **Faire son propre DPE** pour évaluer la situation, que le logement soit occupé ou non, et sans attendre une éventuelle mise en vente ou en location. Le DPE coûte entre 150 et 250 euros et son coût varie en fonction de la surface du logement et du prestataire. Il est à la charge du propriétaire.

► **Solliciter une aide financière afin d'engager une rénovation.** Plusieurs possibilités sont désormais offertes :

- **L'éco-prêt à taux zéro** : engagement du Grenelle de l'environnement, l'éco-PTZ est un prêt sans condition de ressources pour la rénovation des résidences principales construites avant 1990. Le montant est plafonné à 30 000 €, remboursable sur 10 ans. Les travaux doivent être réalisés par un professionnel.
- **Le crédit d'impôt développement durable** : cette aide de l'Etat est réservée au DPE et aux travaux de rénovation qu'il préconise dans la résidence principale, qui devront être réalisés par un professionnel.
- **Le taux de TVA réduit à 5,5%** : s'applique jusqu'au 31 décembre 2011 à certains travaux de rénovation et d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'habitat de plus de deux ans.
- **Les subventions de l'ANAH** (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) : le DPE et certains travaux qu'il préconise sont subventionnables, souvent sous condition de ressources, afin de favoriser les propriétaires les plus modestes.
- **Les subventions de l'ADEME** : pour l'installation de certains équipements, et surtout pour la réalisation d'études énergétiques plus poussées que le DPE (pré-diagnostic ou audit énergétique).

► **Trouver des conseils auprès d'un Espace Info Energie (EIE).** 15 EIE en Bretagne forment un réseau d'experts neutres et indépendants formés par l'ADEME pour conseiller gratuitement les particuliers dans leur projet de construction, de rénovation ou simplement fournir un conseil en matière d'économie d'énergie.

L'EIE du Pays de Saint-Malo ouvre ses portes début mai 2011, n'hésitez pas à le consulter.

Adresse : 67, avenue de Moka à Saint-Malo

Nom du conseiller : Gireg LE BRIS

Courriel : paysdesaintmalo.infoenergie@orange.fr

Téléphone : 0820 820 466 (0,12 €/mn + surcoût éventuel de votre opérateur)