

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

- du projet de décret relatif à l'établissement et à l'utilisation des diagnostics de performance énergétique et à l'affichage des informations énergétiques dans les annonces et les baux immobiliers ;
- du projet de décret relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

le 28 avril 2020

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 24 février 2020 du projet de décret relatif à l'établissement et à l'utilisation des diagnostics de performance énergétique et à l'affichage des informations énergétiques dans les annonces et les baux immobiliers et du projet de décret relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 3 mars et 28 avril 2020 ;

En préambule de l'examen du texte, il est rappelé que l'article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN a rendu opposables, à partir du 1er janvier 2021 les diagnostics de performance énergétiques (DPE) annexés aux transactions et baux immobiliers.

Jusqu'alors, ces diagnostics étaient fournis uniquement à des fins d'information. En dehors des recommandations de travaux qui garderont une valeur informative, le contenu des DPE réalisés à partir du 1er janvier 2021 aura donc la même opposabilité que les autres diagnostics fournis lors d'une mutation immobilière.

Cette évolution, tout comme les récentes dispositions de la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019, rend nécessaire l'évolution du cadre réglementaire relatif à l'établissement des DPE afin d'améliorer la fiabilité du dispositif. De plus, le contexte actuel de portage des politiques de rénovation énergétique du bâtiment ainsi que la prise en compte accrue des enjeux énergétiques et climatiques amènent à faire évoluer certaines dispositions afin de gagner en lisibilité et en efficacité.

Les objectifs poursuivis par le chantier de fiabilisation sont les suivants :

- Accompagner l'entrée en vigueur de l'opposabilité du DPE au 1er janvier 2021 ;
- Permettre l'introduction de dispositions s'appuyant sur le résultat du DPE (Loi énergie climat notamment) ;
- Intégrer des mesures d'applications spécifiques de la loi énergie climat ;
- Renforcer le rôle du DPE en tant qu'outil de communication grand public et de soutien aux politiques de rénovation.

D'un point de vue réglementaire, ce chantier de fiabilisation se concrétise par ces deux projets de décrets (un décret simple et un décret en Conseil d'Etat) qui seront suivis de plusieurs projets d'arrêtés.

Après examen de ces deux projets de texte, le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, **émet les observations suivantes sur ces textes :**

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Ces projets de texte donnent des repères et renforcent la fiabilité de la mesure de la performance énergétique des bâtiments, susceptible d'orienter à la fois les ménages dans leur choix (location, acquisition, investissement, etc.) et de servir de référence pour la réglementation ou la fiscalité.

Ainsi, les diagnostics de performance énergétique des logements seront fiabilisés, notamment via la mise à jour et l'unification de la méthode de calcul.

Un fois menée à son terme, cette fiabilisation permettra d'asseoir de manière large des aides ou des dispositifs fiscaux ou réglementaires sur le résultat du DPE.

Une fois le DPE techniquement fiabilisé, il sera de fait rendu plus aisément opposable et deviendra une information de référence lors des mutations ou de mises en location.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

La mesure réduisant la durée de validité des DPE antérieurs au 1/01/2021, incluse dans le projet de décret simple, aura un impact sur les exploitants de bâtiment, en particulier dans le parc social où le taux de rotation immobilière important amène les bailleurs à disposer systématiquement de DPE en cours de validité. La mesure permettant de faciliter l'établissement de DPE individuel à partir d'approche collectives (projet d'article R. 134-4-3 modifié par les présents textes) devrait quant à elle apporter des solutions opérationnelles permettant de réaliser des économies dans l'établissement des DPE pour les bâtiments collectifs. Le CSCEE sera vigilant à ce que les textes d'application à venir précisent efficacement ce nouveau cadre réglementaire.

- **au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Néant

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

A terme lorsque le DPE sera plus lisible, compréhensible et accessible, il participera à la prise de décision des consommateurs pour rénover les logements.

Le Conseil attire enfin l'attention des pouvoirs publics sur un certain nombre de points qui devront faire l'objet d'une vigilance particulière afin de maintenir un niveau d'ambition cohérent avec les enjeux énergétiques et climatiques. Cette vigilance sera à exercer tout particulièrement dans l'établissement des arrêtés d'application qui suivront la publication des présents décrets.

Tout d'abord, la prise en compte des énergies renouvelables et de récupération devra être maintenue voire développée dans la méthode de calcul mais aussi dans le futur format du document.

- De la même façon, la méthode et le format de document devront mettre en avant les performances énergétiques et climatiques aussi bien de l'enveloppe que des systèmes en encourageant leur sobriété.

**Après délibération et vote de ses membres,**

**Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique  
émet un avis favorable**

**Vote pour l'avis :** Président, USH, FPI, LCA-FFB, UNSFA, UNTEC, SYNTEC-Ingénierie, CINOV, COPREC, FFB, CAPEB, SCOP-BTP, AIMCC, FIEEC, FNBM, FFA

Thierry REPENTIN



Président du Conseil supérieur de la  
construction et de l'efficacité  
énergétique