



CLAIRE FAVERIAL

# Valorisant **DPE** volontaire

**P**eu connu du grand public, pas vraiment encadré, ne disposant d'aucun modèle réglementaire purement dédié, le DPE volontaire souffre à l'évidence de désaffection. Pourtant, susceptible de bénéficier d'un crédit d'impôt et souvent d'aides financières, la prestation peut se révéler fort intéressante.

L'intention conditionne le diagnostic, le diagnostiqueur sera confronté à un client

résolument volontaire, moins regardant sur le prix du diagnostic et surtout, en quête d'un véritable conseil et d'accompagnement. Déclenché par le souci de performance énergétique et non une obligation administrative, le DPE volontaire ressemble à un DPE idéal qui répondrait pleinement à ses objectifs originels : informer, sensibiliser et inciter à une rénovation.

PAR CHRISTOPHE DEMAY

## CONTRIBUTIONS



**Dominique Charrel,**  
thermicien (BET ADEM, Drôme),  
formateur et auditeur DPE chez Bureau Veritas



**Jean-Paul Patron,**  
formateur DPE  
chez ITGA



**Ly Quang Phan,**  
diagnostiqueur (Servex, réseau Aadena, Ile-de-France) et formateur DPE chez Sonelo



**Vincent Wiart,**  
co-gérant du cabinet Fralin-Wiart, expert judiciaire et président de la CFI



# Un DPE interactif

La mission est riche en échange, avec un client qui possède une connaissance de son bien, et qui est aussi très demandeur d'informations supplémentaires.

On l'appelle couramment « DPE volontaire », pour le démarquer des DPE courants, obligatoires eux. Mais on pourrait tout aussi bien l'appeler « bilan », « évaluation » énergétique voire « DPE projeté » ou « DPE projet rénovation » : la nuance demeure essentiellement sémantique.

Sur le terrain, le DPE volontaire est le plus souvent calqué sur le modèle 6.1 DPE vente. Avec une nuance toutefois : pas question d'utiliser la méthode sur factures pourtant imposée par la réglementation pour les biens d'avant 1948, il faut recourir à la méthode conventionnelle. « L'obtention des aides de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) impliquent de recourir impérativement à la méthode 3CL », explique Vincent Wiart. Ce choix de la 3CL-DPE a d'ailleurs été conforté par le décret relatif au règlement des aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) du 10 juillet 2013 (\*). Rien de bien gênant selon le président de la CFDI, qui à l'instar de nombreux thermiciens, estime pertinente -et bien plus judicieuse que l'actuelle méthode sur factures- la méthode 3CL dans l'avant 1948.

## ➤ Coefficient « U » dans l'ancien

L'avantage de ce DPE volontaire, finalement, c'est que ne bénéficiant pas d'un cadre réglementaire, il offre la possibilité au diagnostiqueur de le compléter et de l'enrichir. « C'est une approche un peu moins "administrative" que le DPE classique, et un peu plus qualitative. Comme c'est une prestation vendue plus chère, on ne peut se contenter des paramètres par défaut. La difficulté principale consiste à caractériser les parois dans l'ancien », explique Ly Quang Phan. C'est justement une des raisons pour lesquelles la 3CL a été écartée dans l'avant 1948, avec la réforme du DPE de 2012.

Les experts interrogés se réfèrent aux règles Th-U pour contourner cette imperfection de la 3CL dans l'ancien. « Le CSTB s'est penché sur la question et a déterminé de nombreux

coefficients pour les matériaux anciens qui nécessitent des échanges en eau par exemple », explique Jean-Paul Patron. Ce qui lui permet d'affiner le calcul des déperditions énergétiques du bien.

Autre donnée importante qui différencie ce DPE obligatoire du DPE courant, ici, le diagnostiqueur bénéficie de la présence du client et de sa connaissance du bien. Briques creuses ? Briques pleines ? « Il faut s'assurer de la collaboration du client et ne pas hésiter à lui poser des questions », insiste Dominique Charrel. « Dans ce genre de DPE, le client est acteur. Il faut obtenir sa participation active, notamment dans la saisie des données. » Ce qui permet d'affiner davantage le DPE encore. Exemple concret du formateur-auditeur de Bureau Veritas : « Dans les biens, on constate souvent que les ouvrants ont été remplacés. Or, avec un vitrage 4-16-4, le logiciel va automatiquement nous mettre un coefficient Uw de 2,6. Mais si on consulte les factures du client ou si on se renseigne un peu, on s'aperçoit que l'Uw est plutôt de 1,5 – 1,6. »

## ➤ DPE chronophage

Autant dire que le DPE volontaire exige souvent davantage de temps qu'un DPE classique. Ly Quang Phan indique y consacrer quatre heures en moyenne. « Le temps d'effectuer les relevés précis, de remplir le DPE, de restituer ensuite les principales données au client et de répondre à ses questions. » Car à la différence du DPE « classique », où bien souvent seule l'étiquette importe aux yeux du client final, ici, le propriétaire se montre souvent avide d'informations. Et c'est sans compter le « SAV », car comme le confesse nos experts, il n'est pas rare que le client rappelle le diagnostiqueur pour obtenir des informations supplémentaires.

A la différence des autres DPE aux prix souvent cassés, le DPE volontaire reste une prestation à valeur ajoutée. A Cholet (Maine-et-Loire), Vincent Wiart commercialise son ●●●

“L'approche est plus qualitative. Comme c'est une prestation vendue plus chère, on ne peut pas se contenter des paramètres par défaut. La difficulté principale consiste à caractériser les parois dans l'ancien.”

“ J’explique au client que 150 euros seront pris en charge par sa région et qu’il pourra bénéficier d’un crédit d’impôt de 30% sur le coût total. ”

●●● DPE volontaire au prix de 350 euros. Ce qui paraît quasi-inimaginable pour un DPE vente, passe ici comme une lettre à la poste. « Je lui explique que 150 euros seront pris en charge par la Région Pays-de-la Loire (dans le cadre de l’Areep, aide régionale pour les économies d’énergie), et qu’il pourra bénéficier en outre d’un crédit d’impôt de 30% sur le coût total du DPE volontaire. Autrement dit, ce DPE lui revient en fait à moins de 100 euros. » D’un territoire à l’autre, il peut ainsi exister des aides à la rénovation, englobant le DPE volontaire. Régions, départements, intercommunalités, communes aussi parfois, des dispositifs existent.

## ➔ Confort et recommandations

Jean-Paul Patron va encore plus loin, en joignant à ce DPE volontaire un volet comportemental à la fois « pour comprendre de façon pertinente le fonctionnement du bâti et de ses occupants ». Après tout, le DPE n’exige pas autre chose quand il demande de fournir une explication entre les consommations conventionnelles et les consommations réelles. L’intérêt de

questionner le client sur ses habitudes permettra de cibler les recommandations adaptées.

Exemple fourni par Jean-Paul Patron, dans un immeuble R+3 de 1900 en zone sud. « La façade, étroite, était orientée sud-nord. L’audit a permis de montrer que l’isolation des murs n’était pas importante. D’autant que l’isolation par l’intérieur faisait perdre du confort d’été, puisqu’on cassait l’inertie du bâti et qu’on se retrouvait avec un problème de surchauffe. J’ai donc limité mes recommandations à l’isolation du plancher bas et au remplacement de l’ancienne chaudière fuel par une chaudière à condensation. »

Le formateur insiste sur la cohérence des recommandations qui nécessite de sortir du logiciel et de se projeter : car à la différence d’un DPE qui se veut purement théorique, le DPE volontaire intervient dans une perspective de travaux. « Par exemple, s’il s’agit d’un ancien double vitrage 4-6-4, la question de préconiser le remplacement par du 4-16-4 doit se poser : est-ce que le gain justifie ce remplacement ? »

Dominique Charrel évoque à son tour un « vrai travail de recommandations en fonction des choix du client ». « S’il se contente

## Point de vue

### « Que les “DPEistes” soient reconnus RGE »

**Président de la CFDI, Vincent Wiart milite pour une reconnaissance RGE (Reconnu garant de l’environnement) du diagnostiqueur certifié DPE. Et il a déjà plaidé cette cause auprès du ministère du Logement. Cette reconnaissance légitimerait ainsi l’intervention du diagnostiqueur en amont des artisans, lors d’une rénovation énergétique. Explications.**

« Aujourd’hui, dans le cadre du RGE, on demande aux artisans du bâtiment, qu’ils soient plombiers, menuisiers ou autres, d’utiliser l’outil 3CL pour un bilan énergétique de l’existant. L’intention est louable pour favoriser une approche globale et éviter que le chauffagiste RGE installe une chaudière performante quand la toiture est dépourvue de toute isolation. Mais on s’aperçoit que les

artisans ne maîtrisent pas bien l’outil 3CL et ont parfois du mal à adopter une démarche globale : le menuisier aura tendance à privilégier le remplacement des menuiseries. » Vincent Wiart sait de quoi il parle, puisqu’il est auditeur Qualibat dans le cadre du RGE. Le président de la CFDI milite donc pour que ce bilan RGE à base de 3CL revienne plutôt à un diagnostiqueur certifié DPE. « Le diagnostiqueur a toute sa place dans ce dispositif. Il pourrait effectuer un DPE avant-travaux, puis un DPE après-travaux qui resterait valable à la vente et à la location. Ce dispositif aiderait les artisans à réaliser les travaux et les clients à connaître les économies d’énergies réalisées. » Outre l’apport de nouveaux marchés via les artisans qui le solliciteraient, ce bilan RGE - finalement pas si différent d’un DPE volontaire-

pourrait peut-être contribuer à modifier la vision du DPE auprès des artisans comme des particuliers.

En Loire-Atlantique, où son cabinet est implanté, Vincent Wiart en a touché un mot aux artisans de son secteur. « Aujourd’hui, ils n’ont pas fait la relation entre le diagnostiqueur et le DPE, et ils ne pensent pas à le solliciter. Mais quand je leur en parle, ils sont plutôt à l’écoute, d’autant qu’ils ne se sentent pas forcément à l’aise avec ce bilan RGE. » La seule difficulté reste sur la façon d’incorporer ce bilan RGE à la prestation globale. Autrement dit, comment financer l’intervention du diagnostiqueur. C’est bien là qu’un coup de pouce des pouvoirs publics pourrait se révéler fort utile en incorporant les certifiés DPE au dispositif « RGE études ». ●

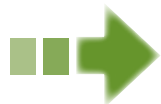
*de collecter des infos, puis de retourner à son bureau pour les rentrer dans son logiciel avant de transmettre son rapport, alors il est passé à côté de la prestation. » L'idée est bel et bien d'accompagner le client en permettant un gain énergétique, mais aussi en développant son confort.*

### **Avant-après**

C'est d'ailleurs l'une des particularités du DPE volontaire, avec un état initial puis un état projeté. Cette évaluation énergétique permettra à l'Anah, dans le cadre de son programme « Habiter Mieux », de mesurer le gain énergétique et de s'assurer du respect de la règle d'éco-conditionnalité.

Autrement dit, l'état projeté doit permettre au minimum 25 % d'économies d'énergie sur le bâti et les équipements et atteindre -sauf cas exceptionnels- une étiquette D au nom de l'éco-conditionnalité. « *C'est une réflexion différente du DPE classique, poursuit Jean-Paul Patron. Il faut sans cesse analyser la pertinence des travaux. »*

Le diagnostiqueur doit-il revenir sur les lieux une fois les travaux achevés ? Deux déplacements risquent de nuire à la rentabilité de ce DPE volontaire. Vincent Wiat dit travailler à partir des « *factures acquittées* » : « *il s'agit d'éléments contractuels, permettant de s'assurer des travaux réalisés et de sortir le nouveau DPE qui permettra ensuite le déblocage de crédits Anah. » ●*



# Un diagnostic en questions

**Le DPE volontaire** étant dépourvu d'un cadre réglementaire précis, tour d'horizon des interrogations qu'il peut susciter.

## **Un DPE volontaire est-il valable pour la vente-location ?**

Rien ne l'interdit. A condition, toutefois, que le DPE volontaire soit conforme au modèle réglementaire et soit enregistré auprès de la base de données Ademe. Cela exclut donc logiquement le DPE volontaire réalisé selon la méthode conventionnelle dans un bien construit avant 1948.

## **La 3CL dans l'avant 48 est-ce réglementaire ?**

A proprement parler, non. Mais l'Anah dans le cadre de son programme « Habiter mieux » (soumis à obligation de ressources), conditionne l'obtention de ses aides à un DPE méthode 3CL, quelle que soit l'année de construction ; logique, dans une démarche de rénovation énergétique où l'on cherche à disposer d'une photographie précise du bien. A l'inverse, pour ouvrir droit au CITE (Crédit d'impôt transition énergétique), le Code général des impôts exige un « diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation » (art. 200 quater) ; ce qui exclut de fait le recours à la 3CL dans l'avant 1948... Si on applique à la lettre donc, seuls les DPE volontaires réalisés dans l'après 1948 et collant à un modèle réglementaire peuvent donc bénéficier du crédit d'impôts.

## **Un DPE vente peut-il profiter du crédit d'impôt ?**

Un DPE volontaire peut fort bien être utilisé pour la vente ou la location, on l'a vu. Mais à l'inverse, un DPE vente peut-il passer pour un DPE volontaire et profiter ainsi du crédit d'impôt ? Le Code général des impôts y a pensé : le crédit d'impôt s'applique uniquement pour les DPE « en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire » (art. 200 quater).

Anne Peyhorgue, référente DPE chez ITGA, évoque par ailleurs le bulletin officiel des finances publiques (22 avril 2015) relatif à la nature des dépenses éligibles au crédit d'impôt. « Pour être éligible au crédit d'impôt, le diagnostic doit être réalisé sur un immeuble achevé depuis de plus de deux ans et la facture être délivrée par un professionnel

dûment certifié par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation (COFRAC). Sur cette facture doivent figurer, outre les mentions obligatoires (CGI, art. 289), une mention stipulant que le diagnostic a été réalisé en dehors des cas où la réglementation le rend obligatoire ainsi que l'adresse précise du lieu où il a été effectué. Pour un même logement, un seul DPE ouvre droit au crédit d'impôt par période de cinq ans. »

## **Qui peut réaliser le DPE volontaire ?**

A priori, toute le monde peut faire un DPE volontaire. Mais pour bénéficier d'aides financières, des conditions doivent être remplies. Pour le CITE, le CGI renvoie à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation : autrement dit, le diagnostiqueur doit être certifié, disposer d'une assurance, et remplir les conditions d'indépendances et d'impartialité. A défaut, pas de crédit d'impôt.

Côté Anah, le décret du 10 juillet 2013, impose à son tour plusieurs conditions de compétence à remplir pour « les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques » : les diagnostiqueurs certifiés DPE en font partie, mais ils ne sont pas les seuls. On trouve aussi les personnes certifiées ERE (expert en rénovation énergétique), les personnes disposant des compétences pour réaliser l'audit énergétique réglementaire, etc.

## **« DPE volontaire » ou « évaluation énergétique » ?**

Finalement, le malentendu ne viendrait-il pas de la sémantique ? Anne Peyhorgue recommande de ne pas user du terme « DPE » lorsque le diagnostiqueur recourt à la méthode 3CL dans l'avant 1948. « le DPE renvoie nécessairement à un modèle réglementaire ». Le décret du 10 juillet parle bel et bien « d'évaluation énergétique », même s'il s'agit d'employer la méthode 3CL-DPE. ●

(\*) Décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) – JO du 12 juillet 2013.