

# Diagnostic thermique immobilier

(Informations provenant du Ministère de l'Équipement) le 19 septembre 2006

Deux décrets viennent de paraître au Journal officiel :

- Le premier (n°2006-1114 du 5 septembre 2006) définit les conditions que doivent remplir les personnes établissant les diagnostics techniques à établir notamment lors des ventes et des locations de biens immobiliers ;
- Le second (n°2006-1147 du 14 septembre 2006) a pour objet de mettre en place les dispositions relatives à l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique et d'un état de l'installation intérieure de gaz au moment des ventes des biens immobiliers, ainsi que celles concernant la production d'un diagnostic de performance énergétique au moment des constructions de bâtiments.

Leur mise en application effective est échelonnée dans le temps :

## 1) A partir du 1er novembre 2006 :

Les promesses de ventes ou à défaut de promesse, les actes authentiques de ventes des bâtiments ou parties de bâtiments devront être accompagnés d'un diagnostic de performance énergétique.

Le diagnostic de performance énergétique est un des dispositifs importants du Plan Climat pour renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Il permettra au candidat acquéreur, en particulier d'un logement:

- D'être informé sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc.) du bien qu'il souhaite acheter, sur ses consommations d'énergie et sur une estimation des coûts dues à ces consommations,
- D'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre, par l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre (en kilo de dioxyde de carbone CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>) émis en raison de la consommation d'énergie du bien, et par les « étiquettes énergie et climat » qui classeront cette consommation et cette quantité de gaz émis en fonction d'une échelle en sept classes A à G (9 classes pour les bâtiments tertiaires),
- D'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations de travaux. Dans certains cas, ces recommandations seront accompagnées d'informations conçues comme une aide globale à la décision : ordre de grandeur du coût des travaux ou des équipements, économies de consommation et financières réalisables, temps de retour des investissements.

Deux prochains arrêtés en cours de publication préciseront les modalités d'établissement et de fourniture du diagnostic.

Pour les logements et les locaux tertiaires avec un chauffage individuel, une méthode conventionnelle de calcul des consommations est mise à disposition des

diagnostiqueurs par le ministère. Pour les logements et les locaux situés dans un bâtiment disposant d'un chauffage collectif, la consommation moyenne est calculée à partir des factures d'énergie ou des relevés de charge.

Concrètement, lorsqu'une promesse de vente aura été passée avant le 1er novembre 2006, l'acte authentique de vente devra être accompagné d'un diagnostic de performance énergétique s'il est signé après le 31 octobre. Après le 1er novembre, le diagnostic devra être joint soit à la promesse, soit à l'acte authentique (ou aux deux si les cocontractants le souhaitent).

En tout cas, après le 1er novembre, le diagnostic doit être tenu à disposition, par le vendeur, de tout candidat acquéreur qui en fait la demande, dès la mise en vente du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne pourra se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic, qui a donc une valeur informative et incitative.

Jusqu'au 31 octobre 2007, dans l'attente de la mise en application des dispositions concernant les diagnostiqueurs (cf. décret n°1114 du 5 septembre 2006), les diagnostics de performance énergétique seront établis par un technicien qualifié. Des organismes de formation ont déjà organisé des stages à l'établissement de ce diagnostic (environ 3000 diagnostiqueurs).

Le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement met à disposition sur son site [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) des informations détaillées, notamment destinées aux techniciens pour les aider à établir les diagnostics, ainsi que pour aider les intermédiaires immobiliers à comprendre la portée et le contenu des diagnostics.

## **2) A partir du 1er juillet 2007 :**

Le maître d'ouvrage d'une construction devra faire établir un diagnostic de performance énergétique au plus tard à la réception des travaux portant sur l'immeuble ou de la maison. Il le remettra au propriétaire final s'il est distinct.

## **3) A partir du 1er novembre 2007 :**

**3.1** Le décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers entrera en application.

**3.1.1** Actuellement les promesses de ventes ou à défaut de promesse, les actes authentiques de ventes des bâtiments ou parties de bâtiment doivent être accompagnés, en fonction de conditions portant sur la date de construction du bâtiment ou sur sa situation géographique, du constat de risque d'exposition au plomb, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante, de l'état relatif à la présence de termites, de l'état des risques naturels et technologiques. Ces documents seront donc complétés au 1er novembre 2006 par le diagnostic de performance énergétique.

Ces documents sont établis par des personnes sur qui pèsent des obligations incomplètes et hétérogènes.

Les prestations actuelles des diagnostiqueurs sont dans leur immense majorité de qualité.

Mais compte tenu de difficultés apparues (dépendance de diagnostiqueurs vis à vis d'intermédiaires immobiliers, difficultés pour s'assurer, compétences parfois insuffisantes) et de la création de plusieurs autres obligations de diagnostics, il est apparu nécessaire :

- d'organiser la prestation (l'article 18 de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 ratifiée par la loi Engagement national sur le logement a posé les principes législatifs)
- de renforcer les exigences communes à tous ceux qui réaliseraient ces diagnostics, de manière que les vendeurs et les acquéreurs soient mieux protégés et les prestations soient fiables et de qualité.

A partir du 1er novembre 2007, les diagnostics seront donc regroupés dans un dossier de diagnostic technique qui devra être établi par une personne morale ou physique qui devra répondre aux exigences nouvelles suivantes :

- a) Cette personne devra être impartiale et indépendante du propriétaire ou de son mandataire ou d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux en relation avec les diagnostics.
- b) Elle devra être une personne morale employant des salariés ou **constituée de personnes dont les compétences ont été certifiées, ou une** personne physique dont les compétences ont également fait l'objet d'une certification.

Cette certification sera délivrée pour 5 ans par des organismes certificateurs. Chacun d'eux organisera, sur la base d'arrêtés interministériels, des examens théoriques et pratiques, et vérifiera périodiquement la compétence des diagnostiqueurs.

Les organismes certificateurs devront être accrédités selon la norme NF EN ISO/CEI 17024 « exigences générales pour les organismes de certification procédant à la certification de personnes », par le COFRAC ou un organisme européen équivalent (chacun d'entre eux est unique par pays et est surveillé par chaque Etat). Les organismes certificateurs ne peuvent exercer la fonction de diagnostiqueur.

Les personnes morales employant des salariés certifiés seront tenues de mettre à la disposition de ces salariés, les moyens nécessaires à la réalisation des diagnostics.

- c) Les diagnostiqueurs devront être assurés. Le décret fixe un montant minimal de garantie d'assurance qui permettra aux vendeurs ou aux acquéreurs qui se retourneraient à bon droit contre les diagnostiqueurs, de pouvoir d'être indemnisés du préjudice subi (mauvaise évaluation de la valeur réelle du bâtiment par exemple).
- d) Le diagnostiqueur devra remettre à son client un document attestant qu'il est en règle par rapport à ces exigences.

Des sanctions pourront être prononcées à l'encontre des diagnostiqueurs et des vendeurs en cas de non respect des obligations législatives et réglementaires relatives à l'établissement du dossier.

**3.1.2** Le nombre de diagnostiqueurs est estimé actuellement à 6000 environ. Ils sont soit indépendants, soit faisant parties de SARL de quelques personnes, soit appartiennent à des sociétés importantes de contrôle. Leur nombre devrait augmenter fortement en 2007, du fait des nouvelles obligations de diagnostics. L'accréditation des organismes certificateurs débutera à l'automne 2006 et nécessitera un délai d'environ six mois. Les premières certifications des opérateurs pourront intervenir dans le courant du 1er semestre 2007.

**3.1.3** Le décret procède par ailleurs à la mise en concordance du code de la santé publique avec les nouvelles dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation et codifie les dispositions relatives à « l'état du bâtiment relatif à la présence de termites », en reprenant la terminologie du texte législatif

**3.2** Le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 détermine également les modalités d'établissement de l'état de l'installation intérieure de gaz qui vise à renforcer les mesures de prévention des accidents (incendies, explosion) et des intoxications dus à l'utilisation du gaz, en faisant procéder à un examen des installations, des équipements et de l'aération des logements desservis.

Le décret fixe les modalités de prise en compte des certificats de conformité réalisés dans les trois ans avant la vente, notamment lors de la construction du bâtiment ou de travaux sur les installations de gaz. Il tient compte de l'existence de diagnostics réalisés avant l'entrée en vigueur du décret dans le cadre d'opérations commerciales initiées par des distributeurs de gaz naturel.

Il est rappelé enfin que l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 prévoit qu'à compter du 1er juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique devra être joint aux contrats de location des biens immobiliers. Le décret précisant le contenu de ce diagnostic est en préparation.