



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

## L'étiquette énergie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, toutes les petites annonces immobilières de vente ou de location concernant les anciens logements, diffusées dans les journaux, les sites Internet ou encore dans les vitrines

des agences devront afficher la performance énergétique. Destinée à améliorer l'information des consommateurs, cette mesure a remis en avant le Diagnostic de Performance Energétique qui existait déjà depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006 pour la vente et le 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour la location.

Le Diagnostic de Performance Energétique est l'application de la Directive pour la performance énergétique des bâtiments votée en application du protocole de Kyoto par l'Union Européenne. Mais à quoi sert réellement cette étiquette ?

### Les biens concernés

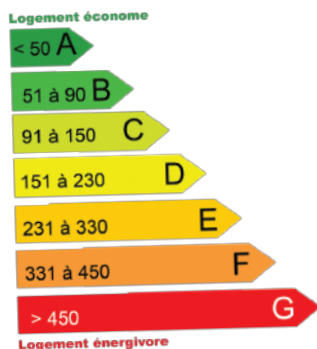
Tous les bâtiments sont concernés, peu importe leur affectation, usage (habitation, bureau, commerce) ou leur mode de détention (individuelle, copropriété).

Ne sont pas concernés : les constructions provisoires ayant une durée de 2 ans maximum, les bâtiments indépendants dont la SHON est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, les bâtiments servant de lieux de culte etc.

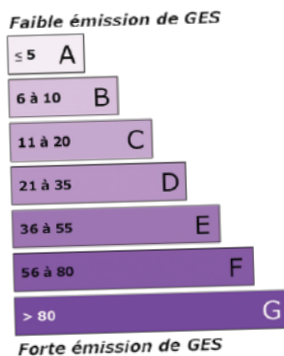
### Un outil d'estimation

C'est un document qui comprend :

- La quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation moyenne du bâtiment ou de la partie de bâtiment.
- Une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent évaluer sa performance énergétique exprimée en kWh par m<sup>2</sup> et en euros (sur une échelle de A à G), il s'agit de l'étiquette énergie :



- La quantité des émissions de gaz à effet de serre grâce à l'étiquette GES :



- Des recommandations destinées à améliorer cette performance.

La consommation calculée tient compte du chauffage et de la production d'eau chaude. Pour l'habitat elle exclut notamment les consommations liées à l'éclairage ou l'électroménager.

En revanche pour le tertiaire, il est tenu compte des usages de tout type d'énergie et pour tout type d'utilisation (machines, bureautique, éclairage etc.).

L'une de ces deux méthodes sera utilisée suivant le type de bâtiment :

- La consommation estimée selon les caractéristiques du local ou bâtiment. Cette méthode concernera les logements à chauffage individuel.

- La consommation réelle : exploitation de factures, décomptes de charges, relevé des compteurs. Cette méthode concernera les logements à chauffage collectif et les bâtiments à usage autre que de l'habitation.

### Un moyen de comparaison

L'étiquette énergie exprime la consommation d'énergie primaire du bien considéré, c'est-à-dire l'énergie produite à l'origine du réseau, avant les pertes liées à son transport.

Il ne s'agit donc pas de la consommation réelle (dite énergie finale) indiquée sur votre facture.

Selon l'énergie (électricité, fuel, gaz...), un facteur de conversion est appliqué pour transformer l'énergie finale en énergie primaire. Pour exemple : en France ce coefficient est de 1 pour le gaz et le fioul mais de 2,58 pour l'électricité.

### Explications relatives au classement :

- 0 - 50 classe A. Les maisons neuves les plus performantes conformes au label « BBC\* ».
- 51 - 90 classe B. Atteignable en construction neuve à condition de disposer d'un système de chauffage performant, atteignable en rénovation. Concerne certaines constructions neuves conformes au label « BBC\* ».
- 91 - 150 classe C. Standard dans la construction neuve des maisons chauffées au gaz en France (RT 2005).
- 151 - 230 classe D. Standard dans la construction neuve des maisons chauffées à l'électricité en France (RT 2005). Standard des années 80 et 90 pour les chauffages à combustibles.
- 231 - 330 classe E. Des logements avant le premier choc pétrolier ou des logements anciens chauffés à l'électricité.
- 331 - 450 classe F. Des logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975. Les économies réalisables sont très importantes.
- 451 - ... classe G.

Le classement pour les bâtiments tertiaires descend jusqu'à I.

### Quelques chiffres

- La consommation moyenne en France est actuellement d'environ 250 kWh ep / m<sup>2</sup> / an (Classement E sur l'échelle).
- Environ un bien sur deux est situé en classe E, F ou G.
- Actuellement moins de 1 % des biens se classent en catégorie A. Logique puisque les normes de construction correspondantes n'entreront en vigueur qu'en 2012 pour le neuf...

Descampiaux Dudicourt reste à votre disposition pour vous conseiller dans le cadre de vos projets immobiliers.

\* BBC : Bâtiment Basse Consommation

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05  
 LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30  
 LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22  
 LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00  
 ARMENTIERES - 48, place du G<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
 Secteur de Bondues, Mouvaux, Tourcoing, Roncq... - 03 20 14 16 00

**DESCAMPIAUX  
DUDICOURT**  
& Associés Immobilier