

Lettre de 14 PYRAMIDES Notaires

Immobilier Institutionnel – Construction Promotion – Environnement – Développement Durable – Aménagement Urbanisme

## ImmoThème Mai 2012 Un nouveau DPE pour les centres commerciaux

Le diagnostic de performance fait actuellement l'objet d'une réforme qui a pour objectif d'améliorer la transparence des informations qu'il contient et de renforcer une fiabilité jusqu'à présent mise en doute, notamment par les associations de consommateurs. Ainsi sont modifiés les textes fixant le contenu du DPE et les méthodes à utiliser. Un DPE spécifique aux centres commerciaux a également été créé pour mieux tenir compte des caractéristiques particulières de fonctionnement de ce type de bâtiments. Enfin, le processus de certification a été revu et remplacé par une certification à deux niveaux. L'ensemble de ces dispositions sera applicable au plus tard le 1er janvier 2013, les DPE pouvant encore jusqu'au 31 décembre 2012 être établis selon les dispositions antérieures.

### Un nouveau DPE pour les centres commerciaux

---

Jusqu'à présent, les DPE des centres commerciaux étaient établis selon les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatives aux bâtiments à usage autre qu'habitation et sur la base du modèle de DPE tertiaire 6.3. Un arrêté du 18 avril 2012 a créé un DPE spécifique aux centres commerciaux. Ses dispositions entreront en vigueur au 1er juillet 2012, mais à titre transitoire, le DPE des centres commerciaux pourra être établi jusqu'au 31 décembre 2012 conformément à l'arrêté susvisé du 15 septembre 2006 non modifié.

#### Champ d'application

Sont concernées la vente ou la location de centres commerciaux existants.

Le DPE porte sur **les parties communes et privatives** des centres commerciaux **pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire**, auxquelles **des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'ensemble immobilier**.

Aux termes de l'article 4 de l'arrêté susvisé, "**ce diagnostic vaut diagnostic de performance énergétique au sens des articles L134-3 à L134-4-1 [du code de la construction et de l'habitation] pour le centre commercial et toute partie privative lui appartenant à laquelle des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'immeuble.**"

#### Définitions

D'après les définitions contenues en annexe dudit arrêté, constitue un centre commercial un "**établissement comprenant un ensemble de magasins de vente, et éventuellement, d'autres établissements recevant du public qui sont, pour leur accès et leur évacuation, tributaires de mails clos.**" Les énergies communes correspondent à l'ensemble des énergies (électricité, gaz et tous fluides) payées par le gestionnaire et distribuées par ce dernier aux parties communes et privatives du centre commercial.

Les parties communes d'un centre commercial sont constituées des espaces clos et couverts pour lesquels l'énergie est utilisée pour réguler la température intérieure, qu'ils soient accessibles ou non au public. Seront donc par exemple concernés les locaux techniques et sociaux. Les parties privatives sont, quant à elles, constituées des espaces clos et couverts, destinés à la vente de produits ou de services ainsi qu'à la réserve. Il s'agit concrètement des boutiques, moyennes et grandes surfaces, hypermarchés, grands magasins et restaurants.

#### Exclusions

Outre les exclusions prévues à l'article R 134-1 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions spécifiques au DPE Centres Commerciaux ne s'appliquent pas aux bâtiments ou parties de bâtiments :

- *"qui, en raison de contraintes liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air et nécessitant de ce fait des règles particulières;*
- *Ou destinés à rester ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel."*

#### Contenu

Ce DPE comportera notamment l'indication de la surface thermique des parties communes, celle de la surface commerciale contractuelle des parties privatives, les consommations annuelles d'énergie et l'estimation des émissions de gaz à effet de serre et la mention de la période de relevés de consommation considérée.

Il n'existe qu'un modèle de DPE établi sur la base des relevés de consommations du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

### Modifications des DPE pour les bâtiments existants proposés à la vente ou à la location

---

Deux arrêtés du 8 février 2012 ont modifié les dispositions des arrêtés du 15 septembre 2006 relatif aux DPE fournis lors des ventes et du 3 mai 2007 relatif au DPE fournis lors de la location d'immeubles à usage d'habitation.

**Un nouvel élément pour une meilleure transparence : l'indication des données utilisées dans la méthode de calcul**

Le DPE devra désormais, quel que soit le type de bien vendu ou loué, comporter l'indication de la méthode utilisée, conventionnelle (consommations estimées) ou réelle (relevés de consommation), des explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles et une fiche technique comportant les données et valeurs renseignées par le diagnostiqueur pour évaluer la consommation énergétique du bien.

#### De nouveaux modèles de DPE

Les modèles de DPE ont également été modifiés et sont annexés à chacun des arrêtés. La principale modification concerne la création au sein des DPE portant sur un bâtiment à usage autre qu'habitation de trois sous-groupes. Existence donc désormais les catégories suivantes de DPE:

- DPE Logement établi sur la base de consommations estimées (modèle 6.1)
- DPE Logement établi sur la base de consommations réelles (modèle 6.2)
- DPE Bâtiments à usage principal de bureau, d'administration ou d'enseignement (modèle 6.3.a)
- DPE Bâtiments à occupation continue, tels qu'hôpitaux, hôtels, internats, maisons de retraite (modèle 6.3.b)
- DPE Bâtiments autres que ceux visés précédemment, tels que théâtres, salles de sport, restauration, commerces individuels (modèle 6.3.c)
- DPE Location Logement établi sur la base de consommations estimées (modèle 6.A)
- DPE Location Logement établi sur la base de consommations réelles (modèle 6.B)

Vient s'ajouter à cette liste le DPE Centres commerciaux, dont il sera question ci-après.

#### La possibilité d'établir un DPE vierge

Chacun des arrêtés prévoit désormais qu'à titre exceptionnel, le DPE doit rester vierge.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, la condition est double. Il faut, d'une part que le bien ait été construit avant le 1er janvier 1948 et, d'autre part que l'absence de relevés de consommation soit justifiée.

Notons que pour les parties privatives d'immeubles collectifs dotés d'un mode de chauffage commun, sans systèmes de comptages individuels, le DPE doit également rester vierge en l'absence justifiée de relevés de consommation, **lorsque la totalité du chauffage est assurée par un équipement commun**, indépendamment de toute condition de date de construction.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitation, point de condition de date, il suffit que l'absence de relevés de consommation soit justifiée.

**Conseil de votre notaire :** A partir du 1er janvier 2013, les DPE établis devront obligatoirement être conformes aux arrêtés du 8 février 2012. Il faudra donc veiller à ce qu'ils aient bien été établis au visa de ces arrêtés et sur le modèle correspondant à l'usage du bien vendu ou loué. Les DPE établis avant cette date restent valables pour leur durée de validité, qui elle est inchangée, c'est-à-dire 10 ans. Le DPE conserve également sa valeur informative, aucune sanction spécifique n'étant prévue.

## Double niveau de certification des diagnostiqueurs

### Certification avec ou sans mention

Le dispositif de certification des diagnostiqueurs compétents pour établir les DPE a évolué et depuis le 1er février 2012, il existe deux niveaux de certification, définis par arrêté du 13 décembre 2011.

- **La certification sans mention** dite « diagnostic de performance énergétique individuel » autorise la réalisation des DPE d'habitations individuelles et des lots des bâtiments à usage principal d'habitation. Elle autorise également la réalisation des attestations pour la réglementation thermique.
- **La certification avec mention** dite « diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments » autorise, en plus des DPE et attestations susvisées, la réalisation des DPE sur des bâtiments entiers à usage d'habitation, ainsi que tous ceux portant sur les bâtiments à usage principal autre que d'habitation.

### Mesures transitoires

#### Validité des DPE établis avant le 1er février 2012

La validité des DPE établis avant le 1er février 2012 ne pose aucune difficulté. Ces derniers, établis par des diagnostiqueurs ayant obtenu une certification conforme à la réglementation alors applicable, restent valables.

#### Validité des DPE établis depuis le 1er février 2012 par des diagnostiqueurs ayant obtenu leur certification avant le 1er février 2012

En revanche, la question de la validité des DPE établis depuis le 1er février 2012 par des diagnostiqueurs ayant obtenu leur certification avant le 1er février 2012 mérite d'être posée, dès lors que la durée de validité d'une certification est de 5 ans.

L'article 4 de l'arrêté susvisé prévoit que **"la portée [de la certification] est, le 31 décembre 2012 au plus tard, réduite à celle de la certification sans mention définie au paragraphe 3A de l'annexe 1 susmentionnée."**

Cela veut donc dire que :

- Jusqu'au 31 décembre 2012, les diagnostiqueurs certifiés avant le 1er février 2012 pourront valablement réaliser tout DPE, sans distinction de mention.
- A partir du 1er janvier 2013, les diagnostiqueurs certifiés avant le 1er février 2012 seront réputés être titulaires d'une certification sans mention et ne pourront donc plus intervenir que sur les habitations individuelles et les lots des bâtiments à usage principal d'habitation. Pour réaliser un DPE sur un immeuble à usage autre qu'habitation, ils devront avoir obtenu une certification avec mention.

**Conseil de votre notaire :** Ce délai du 31 décembre 2012 va permettre aux diagnostiqueurs d'obtenir une nouvelle certification avec mention s'ils ne veulent pas être exclus d'une partie du marché des diagnostics. C'est donc progressivement que les certifications avec mention vont faire leur apparition. A titre d'exemple, lors de la vente ou de la location d'un immeuble à usage de bureaux, il faudra, à partir du 1er janvier 2013, s'assurer de la date du DPE et, si elle est postérieure au 31 décembre 2012, s'assurer du niveau de certification du diagnostiqueur. Un double niveau de certification a également été créé pour les diagnostics relatifs au plomb et sera mis en place pour les diagnostics amiante.