

# Foire aux questions - Diagnostic de performance énergétique

## Table des matières

<b>Généralités</b> .....	<b>4</b>
01. Qu'est-ce qu'un DPE ? .....	4
02. Pourquoi réaliser un DPE ? / Les objectifs du DPE.....	4
10. Qui fait établir un DPE ?.....	4
11. Par qui est établi un DPE ?.....	4
12. Où trouver un diagnostiqueur certifié ? .....	5
13. Quel est le prix d'un DPE ?.....	5
14. Comment est réalisé un DPE ?.....	5
15. Que faut-il fournir au diagnostiqueur afin qu'il réalise le DPE de mon bien ? .....	5
16. Où trouver mon DPE ?.....	7
17. Comment vérifier qu'un DPE est bien valide ? .....	7
<b>Réglementation</b> .....	<b>8</b>
18. Dans quels cas faut-il établir un DPE ?.....	8
19. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment neuf ?.....	8
20. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment d'habitation collective ? .....	8
21. Combien de temps mon DPE est-il valide ? .....	8
22. Que doit contenir un DPE ? .....	9
23. Mon DPE n'indique pas d'étiquette énergie ou d'étiquette climat, est-ce normal ? .....	10
24. Combien de temps mon DPE sans étiquette est-il valide ?.....	10
25. Quels sont les textes officiels sur le DPE et où les trouver ?.....	10
26. L'obligation de réalisation de DPE s'applique-t-elle dans les départements d'outre-mer ?.....	12
<b>Domaines d'application du DPE</b> .....	<b>13</b>
27. Quels sont les bâtiments exemptés de DPE ?.....	13
28. Le DPE est-il requis pour les maisons de retraite, les logements en foyers ou encore les résidences universitaires ? .....	13
29. DPE logement - Je n'ai pas d'équipement de chauffage fixe dans mon logement, dois-je réaliser un DPE ?	13
30. DPE logement - Doit-on fournir le DPE lors des reconductions tacites de contrats de location ? .....	13
31. DPE logement - Le DPE est-il obligatoire pour les locations saisonnières ? .....	13
32. DPE logement - Dois-je faire établir un DPE pour une maison construite il y a 5 ans mais qui n'a jamais été habitée ? .....	14
33. DPE tertiaire - Dans quels cas des bâtiments (industriels, artisanaux ou agricoles) peuvent-ils être exclus de DPE au motif qu'ils demandent "une faible quantité d'énergie"? .....	14

<b>Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisé après le 1er juillet 2021 .....</b>	<b>15</b>
34. Pourquoi la méthode d'établissement des DPE a-t-elle été revue ? .....	15
35. La révision de la méthode d'établissement touche-t-elle les bâtiments tertiaires ? .....	15
36. Qu'est ce qui a changé au 1er juillet 2021 ? .....	15
37. Que signifie l'opposabilité du DPE ? .....	16
38. Comment sont calculées les nouvelles étiquettes du DPE ? Comment ont été fixés les nouveaux double-seuils ? .....	16
39. Y a-t-il toujours une distinction entre les DPE vente et location ? .....	17
<b>Modalité d'application .....</b>	<b>18</b>
40. A quel moment reçoit-on le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une transaction (vente ou location) ? .....	18
41. Est-il possible de réaliser un DPE à l'échelle de l'immeuble sur la base d'un échantillon de logements représentatifs ? .....	18
42. Le DPE collectif vaut-il DPE logement pour chacun des appartements de l'immeuble ? .....	19
<b>Comprendre le classement de mon bien .....</b>	<b>21</b>
19. Qu'est-ce qu'une passoire énergétique ? .....	21
20. Mon bien est classé G, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ? .....	21
21. Mon bien est classé F, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ? .....	21
22. Mon bien est classé E, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ? .....	21
<b>Affichage dans les annonces immobilières .....</b>	<b>23</b>
23. Quelles sont les obligations d'affichages dans les annonces immobilières ? .....	23
24. Quelles sont les sanctions en cas de non-respect de l'affichage du DPE dans les annonces immobilières ? .....	23
25. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE ? .....	24
26. Mon logement comporte de nombreuses parties dont la hauteur est inférieure à 1.80m, non comptabilisées par le DPE. Celui-ci est-il erroné ? .....	24
27. Comment est déterminée la classe d'un bien ? .....	25
28. Le nouveau DPE de mon bien ne me donne pas les mêmes résultats que l'ancien, pourquoi ? .....	26
29. Je souhaite contester les données saisies dans mon DPE, que faire ? .....	27
30. L'énergie primaire, qu'est-ce que c'est ? Quelle différence avec l'énergie finale ? .....	27
<b>Estimation des coûts annuels d'énergies .....</b>	<b>28</b>
31. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies ? .....	28
32. Le calcul des coûts énergétiques a-t-il été modifié entre juillet et octobre 2021 ? .....	28
33. Ma facture énergétique réelle est différente de celle indiquée sur mon DPE, pourquoi ? .....	28
<b>Indicateur de confort d'été .....</b>	<b>30</b>
34. Comment est évalué l'indicateur de confort d'été ? .....	30
35. Pourquoi la climatisation n'est-elle pas prise en compte dans l'évaluation de l'indicateur de confort d'été ?	30

<b>Performance de l'isolation .....</b>	<b>30</b>
36. Comment est calculé la performance de l'isolation ? .....	30
37. J'ai déjà réalisé des travaux d'isolation mais mon indicateur de performance d'isolation n'est pas bon, pourquoi ? .....	30
<b>Recommandations d'usage et de travaux .....</b>	<b>32</b>
38. Recommandations d'usage – Comment sont calculées les réductions de consommation liées à l'usage du logement ? .....	32
39. Recommandations de travaux – Pourquoi les travaux sont-ils séparés en 2 ensembles ? .....	33
40. Recommandations de travaux – Les recommandations peuvent-elles dégrader l'étiquette carbone du bien ? .....	33
<b>Décence énergétique .....</b>	<b>34</b>
41. Qu'est-ce que le critère de décence ? .....	34
42. Comment vérifier que mon logement est énergétiquement décent ? .....	34
43. Mon logement est indécemment vis-à-vis de la consommation énergétique, que dois-je savoir ? .....	36
<b>Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisé avant le 1er juillet 2021.....</b>	<b>38</b>
44. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 .....	38
45. Comment est déterminée la classe d'un bien pour un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 ? .....	39
46. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies pour un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 ? .....	39
<b>Questions diverses .....</b>	<b>40</b>
47. Un même diagnostiqueur peut-il réaliser plusieurs états, constats et diagnostics ? .....	40
48. Le diagnostiqueur doit-il se déplacer pour établir son diagnostic ? .....	40
49. Qu'est-ce qu'un enduit isolant ancien ? .....	40
50. Un sondage destructif est-il considéré comme justificatif acceptable ? .....	40
51. Je n'ai aucun document qui m'indique quelle isolation j'ai dans mes murs, que faire ? .....	40

## Généralités

### 01. Qu'est-ce qu'un DPE ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est né de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments ([DPEB](#)). Mis en place en France en 2006 et communiqué depuis lors de toute transaction immobilière, il est devenu, au fil des années, le document de référence sur la performance énergétique des bâtiments pour les Français.

En particulier, le DPE fournit une estimation de la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'un logement et de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) qui sont données sous la forme d'étiquettes. Il fournit d'autres informations à propos du logement comme une estimation de la facture énergétique, une information sur les conditions d'aération, ou encore sur le confort en été.

Il comporte des recommandations de travaux et d'usage spécifiques au bien évalué pour en améliorer la performance énergétique et diminuer son impact sur le climat.

### 02. Pourquoi réaliser un DPE ? / Les objectifs du DPE

Le DPE s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. En France, le bâtiment représente environ 45% de la consommation d'énergie finale et plus de 25% des émissions de gaz à effet de serre. Le dispositif, mis en place par la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments ([DPEB](#)), poursuit les objectifs suivants :

- Informer les futurs locataires ou acheteurs ;
- Comparer les logements entre eux ;
- Inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie ;
- Identifier les passoires thermiques (logements classés F ou G).

Ce diagnostic est également obligatoire pour toute transaction immobilière, voir question « Dans quel cas faut-il établir un DPE ? ».

### 10. Qui fait établir un DPE ?

Le diagnostic de performance énergétique est généralement effectué à l'initiative du propriétaire du bâtiment ou du lot concerné ou du bailleur, à ses frais, qu'il s'agisse d'un propriétaire privé ou public. Toutefois, si vous êtes locataire d'un logement, vous pouvez faire intervenir un diagnostiqueur sur ce logement pour qu'il vous établisse un DPE. Ce DPE sera valide et sera aussi envoyé au propriétaire du logement. Il est conseillé cependant, si vous souhaitez faire établir le DPE du logement duquel vous êtes locataire, de vous rapprocher de votre propriétaire : en effet ce dernier sera plus à même de fournir des informations sur la composition du logement (enveloppe, isolation, fenêtre, système etc...), qui sont nécessaires à l'élaboration correcte de votre DPE.

### 11. Par qui est établi un DPE ?

Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle. Son tarif n'est pas réglementé.

Des organismes de certification de personnes, accrédités par le [Comité français d'accréditation](#) (COFRAC), vérifient les compétences des candidats. Cette certification est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

## **12. Où trouver un diagnostiqueur certifié ?**

Annuaire des diagnostiqueurs certifiés : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

## **13. Quel est le prix d'un DPE ?**

Le tarif d'un DPE n'est pas réglementé.

## **14. Comment est réalisé un DPE ?**

Le DPE s'appuie sur les caractéristiques physiques du logement comme la géométrie du bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres, le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. Grâce aux informations récoltées sur place par le diagnostiqueur via un contrôle visuel, des mesures ou des documents justificatifs (plans, photographies, factures ou crédit d'impôts attestant de la réalisation de travaux, etc.), les consommations énergétiques ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associées sont estimées par le calcul.

Les DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pouvaient également se baser sur les factures des occupants. Cette méthode n'est depuis cette date plus en vigueur pour évaluer la performance des logements.

Le DPE, une fois les consommations et émissions associées calculées, est transmis à l'observatoire DPE, géré par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe). Ces informations sont collectées et stockées à des fins d'information, de contrôle, d'études statistiques, d'évaluation, d'amélioration méthodologique, de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques touchant à la construction, aux bâtiments, aux logements, aux consommations énergétiques et aux performances environnementales.

## **15. Que faut-il fournir au diagnostiqueur afin qu'il réalise le DPE de mon bien ?**

Différents justificatifs peuvent être fournis au diagnostiqueur pour lui permettre de réaliser au mieux votre DPE. Fournir ces éléments à votre diagnostiqueur lui évitera de prendre des valeurs par défaut, qui seront pénalisantes pour les résultats de votre DPE, et vous obtiendrez ainsi une meilleure note :

En priorité :

- Acte de propriété
- Diagnostic surface habitable
- Impôt foncier
- Facture travaux/achat (système, isolation, fenêtre etc..)
- Règlement de copropriété (dans le cas d'un logement dans un bâtiment collectif d'habitation)

Plus généralement et si vous les avez :

- 
- Règlement de copropriété ;
- Attestation du syndic ou bailleur (si propriétaire unique) pour certaines données d'entrée ;
- Relevé de propriété ;
- Visuel sur photographies (photographies anciennes, photographies de travaux). Le bien doit

être reconnaissable ;

- Étude réglementaire thermique (si RT-Ex, il faut une preuve que les travaux ont été réalisés) ;
- CCTP décrivant les travaux réalisés ;
- Plan d'exécution d'architecte ;
- Diagnostic thermique avec composition des parois obtenues par sondage ;
- Justificatif crédit d'impôts, CEE, MaPrimRenov ou tout autre aide reconnue par l'Etat ;
- Tout document justificatif mis en annexe d'un ancien DPE ;
- apport de mesure de perméabilité à l'air de moins de 2 ans réalisé par un agent autorisé par le Ministère de la Transition Ecologique (MTE) ;
- Rapport mentionnant la composition des parois, obtenue par sondage
- Permis de construire ou déclaration préalable ;
- Plans de masse/situation de la maison, de l'appartement ou de l'immeuble, permettant d'identifier les orientations ;
- Contrat ou justificatif de maintenance ou d'entretien du système ;
- Notice technique du système de refroidissement / chauffage / ventilation / eau chaude sanitaire installé ;
- Justificatifs d'entretien des installations ;
- Ancien DPE, uniquement si celui-ci est un DPE neuf réalisé sur la base d'une étude réglementaire thermique.

Bâtiment d'habitation collectif (pour les DPE à l'échelle de l'immeuble et DPE à l'échelle de l'appartement avec système collectif) :

Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est doté d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation, le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière :

- Une description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;
- Les modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements.

Concernant les autres dispositifs collectifs tel que l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés etc... le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un DPE et aux frais de cette dernière tout document à sa disposition permettant de renseigner les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.

Dans le cas de la réalisation de DPE à l'échelle de l'appartement à partir des données de l'immeuble, il est intéressant que le gestionnaire fournisse le descriptif des équipements individuels des logements non visités par le diagnostiqueur.

## **16. Où trouver mon DPE ?**

Le diagnostiqueur ayant réalisé votre DPE vous le fournit sous format papier ou électronique. Par ailleurs, il doit tenir à votre disposition le récapitulatif standardisé du DPE. C'est un fichier informatique au format XML qui comporte toutes les données renseignées par le diagnostiqueur et les données calculées pour la réalisation du DPE concerné.

Une base de données regroupant tous les DPE établis en France métropolitaine est accessible via le site de l'observatoire de l'ADEME ([observatoire-dpe.ademe.fr](http://observatoire-dpe.ademe.fr)). Il est alors possible, en renseignant dans la case « Trouver un DPE » le numéro à 13 chiffres situé tout en haut à droite de la page 1 du DPE, d'accéder à toutes les informations importantes concernant le DPE recherché. Cela permet également d'authentifier le document et le diagnostiqueur l'ayant réalisé.

Sur ce site, il est aussi possible d'accéder au récapitulatif standardisé du DPE.

## **17. Comment vérifier qu'un DPE est bien valide ?**

Le renseignement d'un DPE sur le site de l'observatoire de l'ADEME (voir « Où trouver mon DPE ? ») est obligatoire, et indique que ce DPE est valide. L'observatoire de l'ADEME reprend les informations importantes du DPE (étiquette, niveaux de performance, diagnostiqueur l'ayant réalisé). Il permet donc d'authentifier le document et le diagnostiqueur l'ayant réalisé.

Pour la durée de validité d'un DPE, se référer à la question « Combien de temps mon DPE est-il valide ? ».

Si les informations renseignées sur le site de l'observatoire de l'ADEME concernant le DPE ne correspondent pas aux informations renseignées sur le rapport DPE (papier ou électronique), contactez votre diagnostiqueur.

## Réglementation

### 18. Dans quels cas faut-il établir un DPE ?

Sauf exception (voir question « Quels sont les bâtiments exemptés de DPE ? »), l'obligation de réalisation d'un DPE s'applique :

1. En cas de vente d'un bien immobilier :

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, tout acte authentique doit obligatoirement comporter en annexe le DPE. Cette obligation s'applique en cas de vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, quel que soit son usage (résidentiel ou non).

2. En cas de location d'un logement ou d'un immeuble à usage principal d'habitation :

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, tout nouveau contrat de location signé et tout renouvellement de contrat de location doit obligatoirement comporter en annexe le DPE. Cette obligation s'applique à la location de logements (maison individuelle ou logement situé dans un immeuble collectif) ou de bâtiment à usage principal d'habitation (immeuble composé principalement de logements).

Cette obligation s'applique à la location d'un logement vide ou meublé. Le DPE est alors joint au contrat de location lors de sa conclusion, à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière de moins de 4 mois.

### 19. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment neuf ?

Dans le cas d'un bâtiment neuf, il est obligatoire de réaliser un DPE pour les permis de construire déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Le DPE du bâtiment neuf est délivré au plus tard à la réception des travaux. Sa méthode d'élaboration est spécifique aux constructions neuves afin de prendre en compte la réglementation en vigueur au moment de la construction du bâtiment (réglementation thermique RT2012 ou réglementation environnementale RE2020).

### 20. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment d'habitation collective ?

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doit avoir un DPE valide. Ce DPE est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un DPE précédent, réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 atteste que le bâtiment est de classe A, B et C.

Cette obligation rentre en vigueur à partir de 2024 de façon différenciée suivant la taille des copropriétés :

- Monopropriété, ou copropriété supérieure à 200 lots : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- comprise entre 50 et 200 lots : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- inférieure ou égal à 50 lots : entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

### 21. Combien de temps mon DPE est-il valide ?

La durée de validité d'un DPE est de 10 ans à l'exception :

- des DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 qui sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- des DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 qui sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Ces modulations visent à réduire la durée de validité des DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021, non pleinement opposables et réalisés selon l'ancienne méthode de calcul.

## 22. Que doit contenir un DPE ?

### DPE logement :

#### DPE réalisés après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 :

Le diagnostic de performance énergétique comprend notamment :

- Les caractéristiques thermiques et géométriques pertinentes du bien et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
- L'indication, par type d'énergie, de la quantité annuelle d'énergie consommée estimée, ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles théoriques résultant de ces consommations, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires (auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) ;
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la consommation annuelle d'énergie estimée ;
- Le classement du bien établi en fonction de la consommation annuelle totale d'énergie primaire estimée et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre associée, rapportées au mètre carré de surface du bien et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre totale rapportée au mètre carré de surface du bien ;
- Des scénarios de recommandations visant à améliorer la performance énergétique, du bien accompagnés d'une estimation globale de leur coût et de leur efficacité ;
- Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure ;
- Un indicateur lié au confort thermique en période estivale.

#### DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 :

Le diagnostic de performance énergétique comprend notamment :

- Les caractéristiques thermiques et géométriques pertinentes du bien et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement ;
- L'indication, par type d'énergie, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire ;
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- Le classement du bien établi en fonction de la quantité annuelle totale d'énergie primaire consommée ou estimée sur la base des factures de l'occupants, rapportées au mètre carré de surface du bien ;
- Le classement du bien, établi en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre totale rapportée au mètre carré de surface du bien ;
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

### **DPE autre que d'habitation (tertiaire, etc.) :**

- Les caractéristiques thermiques et géométriques pertinentes du bien et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement ;
- L'indication, par type d'énergie, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, pour tous les usages communs de ce type d'énergie ;
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ;
- Le classement du bien établi en fonction de la quantité annuelle totale d'énergie primaire consommée ou estimée, rapportée au mètre carré de surface du bien ;
- Le classement du bien, établi en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre totale rapportée au mètre carré de surface du bien ;
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bien, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité.

### **23. Mon DPE n'indique pas d'étiquette énergie ou d'étiquette climat, est-ce normal ?**

Un diagnostic de performance énergétique qui ne fournit d'indication ni sur les consommations énergétiques du logement ni sur les émissions de gaz à effet de serre est appelé DPE vierge, ou DPE blanc.

Contrairement au DPE dûment complété, le DPE vierge n'affiche aucune note comprise entre A et G représentant la classe énergie ou la classe climat.

Avant la réforme du DPE en vigueur depuis le 1er juillet 2021, le diagnostiqueur professionnel certifié pouvait utiliser deux méthodes de calcul pour établir un DPE : la méthode 3CL (c'est-à-dire la méthode unique actuelle), ou bien la méthode dite « sur facture » (s'appuyant sur la quantité d'énergie effectivement consommée, à l'aide des factures d'énergie des 3 années précédentes).

Ainsi, lorsque les factures d'électricité et de gaz des 3 dernières années ne pouvaient être fournies, le diagnostiqueur générait un DPE vierge, ou DPE blanc. Sans information sur la consommation du logement, aucune étiquette de performance énergétique ou climatique n'était attribuée.

Avec la réforme du DPE de 2021, il n'est plus possible de réaliser des DPE vierges.

### **24. Combien de temps mon DPE sans étiquette est-il valide ?**

À compter du 1er janvier 2023, en application d'un décret du 11 janvier 2021, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, sera inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en France métropolitaine.

Or, les DPE vierges (voir « Mon DPE n'indique pas d'étiquette énergie ou d'étiquette climat, est-ce normal ? ») ne permettant pas d'obtenir d'informations sur les consommations énergétiques, ne peuvent justifier de la décence énergétique du logement.

A fortiori les DPE vierges ne seront plus valide à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### **25. Quels sont les textes officiels sur le DPE et où les trouver ?**

Le DPE a été introduit dans la législation française par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Les textes de niveau législatif et introduit par décret sont codifiés dans les parties suivantes du code de la construction et de l'habitation :

- partie législative : article L. 126-26 et suivants ;
- partie réglementaire : article R. 126-15 et suivants.

Les parties suivantes du code de la construction et de l'habitation mentionnent également le DPE :

- Contrôle et sanctions – Diagnostic de performance énergétique : L185-5 à L185-6 et R185-1 à R185-2 ;
- Dossier de diagnostic technique : L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 ;
- Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété : L731-1 à L731-5 et D731-1 à D731-3.

Plusieurs arrêtés d'application complètent le dispositif.

DPE logement réalisés depuis le 1er juillet 2021 :

- *Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine*

Cet arrêté regroupe l'ensemble des dispositions (hors méthode de calcul et certains paramètres techniques) relatives aux diagnostics de performance des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation jusqu'alors dispersées sur plusieurs arrêtés (arrêté « DPE- vente », arrêté « DPE-neuf », arrêté « DPE-location »). Il détaille notamment :

- La généralisation de la méthode de calcul conventionnel et évolution des conditions d'établissement ;
  - Les nouveaux éléments intégrant le DPE ;
  - Les nouvelles échelles de classe énergétique et climatique ;
  - Les recommandations de travaux.
- *Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant*  
Cet arrêté regroupe les éléments figurant jusqu'alors dans 5 arrêtés techniques relatifs aux méthodes de calculs applicables pour réaliser les DPE et aux modalités de transmission des diagnostics à l'ADEME pour leur recueil dans l'observatoire des diagnostics de performance énergétique.  
Il contient également la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 qui est désormais la seule applicable à l'ensemble des logements existants et détaille la procédure d'évaluation des logiciels.

Ces arrêtés ont été mis à jour à plusieurs reprises :

- *Arrêté du 17 juin 2021 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant*  
Cet arrêté modifie le cadre réglementaire technique relatif aux diagnostics de performance énergétique (DPE). Il précise les modalités relatives aux logiciels permettant d'établir des DPE en instaurant une période transitoire.
- *Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique*  
Cet arrêté modifie la méthode de calcul et certaines modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique sur la base de l'expérience tirée des premiers mois de mise en œuvre.

#### DPE logement réalisés avant le 1er juillet 2021 :

- DPE vente :
  - *Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine*  
Dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2021.
  - *Arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine*  
Dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2021.
- DPE location :
  - *Arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine*  
Dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

#### DPE tertiaire / bâtiment public :

- *Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine*
- *Arrêté du 7 décembre 2007 relatif à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments publics en France métropolitaine*

#### **26. L'obligation de réalisation de DPE s'applique-t-elle dans les départements d'outre-mer ?**

Les actuels arrêtés d'application ne sont applicables qu'en France métropolitaine.

Le diagnostic de performance énergétique n'est donc actuellement pas obligatoire dans les départements d'Outre-mer, à l'exception de la Guadeloupe et de la Martinique qui disposent de leur propre DPE (DPEG pour la Guadeloupe et DPE-M pour la Martinique) relevant de la réglementation locale :

- Le DPEG, instauré en 2011 par le conseil régional de la Guadeloupe, est encadré par la délibération n°CR/19-1156 du 31 octobre 2019 ;
- Le DPE-M, instauré en 2013 par le conseil régional de la Martinique, est encadré par la délibération n°13-1219-1 du 28 juin 2013.

Cette situation provisoire est néanmoins appelée à évoluer, puisqu'un élargissement de l'obligation de réaliser un DPE à l'ensemble des départements et régions d'outre-mer est prévu à l'horizon 2024.




## Domaines d'application du DPE

### 27. Quels sont les bâtiments exemptés de DPE ?

L'article [R126-15](#) du code de la construction et de l'habitation énumère les bâtiments ou partie de bâtiment non soumis au DPE. L'obligation de réaliser un DPE (voir la question « Dans quels cas faut-il établir un DPE ? ») s'applique ainsi à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :

- Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

### 28. Le DPE est-il requis pour les maisons de retraite, les logements en foyers ou encore les résidences universitaires ?

 Les maisons de retraite et les logements en foyers ne sont pas soumis au DPE dans la mesure où il ne s'agit pas de contrat de location mais de titres d'occupation ou de contrats de séjour.

En revanche, les logements en résidences universitaires sont soumis au DPE dans le cadre de leur location.

### 29. DPE logement - Je n'ai pas d'équipement de chauffage fixe dans mon logement, dois-je réaliser un DPE ?

Non, les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement ne sont pas concernés par la réalisation d'un DPE.

### 30. DPE logement - Doit-on fournir le DPE lors des reconductions tacites de contrats de location ?

Oui, le DPE est à fournir pour un nouveau contrat de location ou un renouvellement, et les reconductions tacites ne font pas exceptions.

### 31. DPE logement - Le DPE est-il obligatoire pour les locations saisonnières ?

Non, en application de l'article L. 126-29 du code de la construction et de l'habitation, le DPE n'est pas obligatoire pour les contrats de bail rural ou contrats de location saisonnière.



### **32. DPE logement - Dois-je faire établir un DPE pour une maison construite il y a 5 ans mais qui n'a jamais été habitée ?**

Vous devez fournir un DPE en cours de validité si vous désirez vendre votre maison ou la louer.

Même si elle n'a pas encore été habitée, elle est considérée comme une construction existante. Elle n'est pas neuve au sens de la réglementation. Le DPE réalisé devra donc être un DPE « existant ».

### **33. DPE tertiaire - Dans quels cas des bâtiments (industriels, artisanaux ou agricoles) peuvent-ils être exclus de DPE au motif qu'ils demandent "une faible quantité d'énergie"?**

L'article R126-15 du code de la construction et de l'habitation exclut du DPE « les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ».

Cette situation peut se rencontrer pour des bâtiments dont la surface principale est dédiée à une activité économique énergivore (par exemple élevage agricole avec température régulée) et que les surfaces chauffées ou refroidies en raison de leur occupation humaine (espace de vente, partie bureau) sont faibles par rapport à la surface totale du bâtiment.



## Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisé après le 1er juillet 2021

### 34. Pourquoi la méthode d'établissement des DPE a-t-elle été revue ?

Les DPE réalisés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 étaient parfois perçus comme insuffisamment fiables. Cela était notamment induit par la cohabitation de différentes méthodes – méthode de calcul conventionnel et méthode dite « sur facture » (basée sur des factures passées et non des caractéristiques du bâtiment) –.

En particulier, la méthode sur facture pouvait aboutir à des DPE sans étiquette, dit DPE « vierges », lorsque les factures du précédent occupant n'étaient pas fournies au diagnostiqueur. Afin d'accompagner la pleine opposabilité juridique du DPE, il était donc nécessaire de fiabiliser le dispositif, en supprimant notamment la possibilité d'établir des DPE sur facture.

De plus, dans son ancien format, le DPE pouvait apparaître comme un document trop technique alors même qu'il s'agit d'un document grand public, annexé à chaque contrat de vente ou de location.

Enfin, le calcul de l'étiquette énergie, qui est prépondérante, ne prenait pas en compte la dimension climatique de la performance d'un logement (c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre liées au logement).

A l'issue d'une large concertation avec les acteurs de la construction et de l'immobilier, le chantier de fiabilisation du DPE a donc abouti à un outil plus fiable, plus lisible, et qui prend mieux en compte les enjeux climatiques.

### 35. La révision de la méthode d'établissement touche-t-elle les bâtiments tertiaires ?

Les DPE des locaux tertiaires restent établis selon l'ancienne méthode, c'est-à-dire à partir des factures pour les bâtiments existants, avec les étiquettes énergétiques (en énergie primaire) et climat (en gaz à effet de serre).

C'est d'ailleurs pour cela que l'arrêté de 2006 "DPE-vente" a été modifié, y compris son intitulé qui précise qu'il ne s'applique désormais qu'au tertiaire : *Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine*

La seule disposition qui touche indifféremment tous les DPE est celle liée à l'opposabilité (article 179 de la loi ELAN entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021) et celle relative à la durée de validité des DPE (article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation).

### 36. Qu'est ce qui a changé au 1er juillet 2021 ?

Les principales évolutions, respectées par tout DPE réalisé sur un logement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 sont les suivantes :

- Une méthode d'évaluation des bâtiments unique quel que soit le type ou l'année de construction du bâtiment ;
- Des données d'entrée fiabilisées, un diagnostic plus représentatif de la performance du logement (prise en compte de nouveaux usages énergétiques, équipements, données météorologiques mises à jour, etc.) ;
- Un DPE pleinement opposable juridiquement en application de la loi ELAN (article 179) ;
- Un nouveau design plus facile à comprendre, faisant apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apportant des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, indicateur de confort d'été,

- recommandations de travaux sous forme de scénario et estimations de coûts, etc. ;
- Une nouvelle étiquette « énergie-climat » tenant compte à la fois de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre.

### **37. Que signifie l'opposabilité du DPE ?**

Conformément à la loi ELAN votée en 2018, le DPE est devenu pleinement opposable dès le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Délivré jusqu'alors à titre informatif, il a désormais la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (plomb, électricité, amiante, ...). A l'issue de la réforme, seules les recommandations de travaux conservent une valeur simplement informative.

Depuis son instauration en 2006, le DPE s'est imposé comme le document de référence de la performance énergétique des biens immobiliers. Réalisé de façon indépendante par des diagnostiqueurs certifiés justifiant de leur compétence, il permet de renseigner l'acheteur ou le locataire sur la qualité du bien qu'il achète ou qu'il loue.

L'opposabilité consolide également la possibilité pour les pouvoirs publics d'adosser à l'étiquette de performance énergétique des dispositifs réglementaires d'obligation ou d'incitation, comme ceux que prévoit la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et tout particulièrement la disposition consistant à interdire la location des logements classés G d'ici 2025, F d'ici 2028 et E d'ici 2034 via le critère de décence du logement.

### **38. Comment sont calculées les nouvelles étiquettes du DPE ? Comment ont été fixés les nouveaux double-seuils ?**

Jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'un logement était synthétisé en deux étiquettes selon des échelles de classe allant de A pour la meilleure performance, à G pour la plus mauvaise :

- Une étiquette énergie, qui renseignait sur la consommation conventionnelle du logement en énergie primaire ;
- Une étiquette climat, qui renseignait sur les émissions associées de gaz à effet de serre (GES).

La réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 a introduit une étiquette de performance énergétique et climatique, intégrant à la fois la consommation énergétique conventionnelle en énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.

L'information spécifique sur l'étiquette climat quant à elle est toujours affichée afin de sensibiliser les Français à l'empreinte carbone de leur logement. Enfin, une estimation de la facture énergétique théorique complète ces étiquettes pour fournir aux ménages un ordre de grandeur sur les charges énergétiques de leur futur logement.

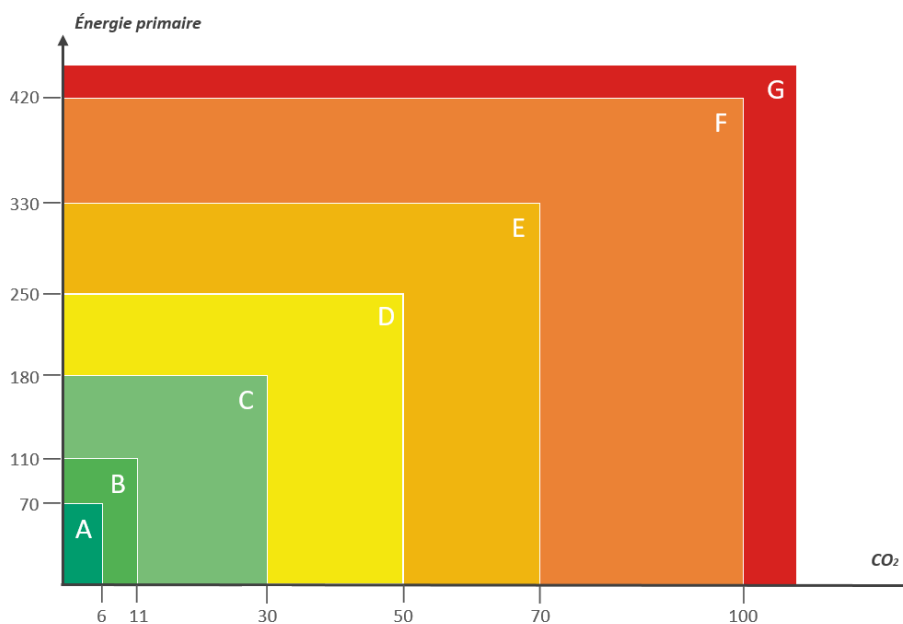
La détermination des doubles-seuils en énergie primaire et en émissions de gaz à effet de serre a fait suite à une concertation menée durant plusieurs mois avec les professionnels du bâtiment et de l'énergie, ainsi que les associations de consommateurs.

En lien avec les engagements pris par la France dans le cadre des accords de Paris, des orientations prises par l'Union européenne, et des préconisations issues de la Convention citoyenne sur le climat, il a été décidé de prendre en compte les émissions de GES pour la détermination du niveau de performance énergétique, et désormais climatique, des logements.

Les double-seuils fixés sont représentés dans l'illustration ci-dessous. Pour justifier d'une étiquette, un logement doit ainsi respecter un seuil minimal à la fois en matière de consommation énergétique d'énergie primaire (en kWhEP/m<sup>2</sup>/an) et en émission de gaz à effet de serre (en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an).

**Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique**

<b>70</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>6</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>A</b>
<b>110</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>11</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>B</b>
<b>180</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>30</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>C</b>
<b>250</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>50</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>D</b>
<b>330</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>70</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>E</b>
<b>420</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>100</b> kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	<b>F</b>
		<b>G</b>



**39. Y a-t-il toujours une distinction entre les DPE vente et location ?**

La distinction qu'il existait entre un DPE vente et location avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021 a été supprimée. Il est donc possible d'utiliser le même DPE pour réaliser une location ou une vente, si celui-ci a été réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, et ce, tant que ce diagnostic est valide (voir « Combien de temps mon DPE est-il valide ? »).

## Modalité d'application

### 40. A quel moment reçoit-on le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une transaction (vente ou location) ?

Le propriétaire du bien mis en vente fait établir le diagnostic de performance énergétique par un professionnel et l'insère dans le dossier de diagnostic technique qu'il remet à l'acquéreur en annexe de la promesse de vente. A défaut de promesse, il l'insère en annexe de l'acte authentique de vente. L'acquéreur reçoit donc son DPE au plus tard à la signature de l'acte authentique.

Le DPE n'est par ailleurs pas requis au moment de la vente d'un immeuble à construire. En application de l'article L. 126-27 du code de la construction et de, il est remis au propriétaire au plus tard à la réception de l'immeuble.

Le DPE doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Le propriétaire, le bailleur, ou le professionnel qu'il a mandaté pour mettre son bien en location, tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande.

Plus en amont, le DPE est tenu à disposition de tout candidat acquéreur ou locataire (L. 126-28 du code de la construction et de l'habitation).

### 41. Est-il possible de réaliser un DPE à l'échelle de l'immeuble sur la base d'un échantillon de logements représentatifs ?

Oui, à défaut de pouvoir visiter l'ensemble des appartements, le diagnostiqueur peut établir le DPE de l'immeuble sur la base de la visite d'un échantillon de logements.

La méthode de calcul prévoit néanmoins un certain nombre de conditions afin que l'échantillon visité soit représentatif. Elle prévoit ainsi que soient visités à minima :

- 1 logement de chaque typologie (T1, T2, T3, ...);
- 1 logement sur chaque type de plancher bas (sous-sol, vide sanitaire, terre-plein, ...);
- 1 logement en étage intermédiaire;
- 1 logement sous chaque type de plancher haut (combles perdus, toiture terrasse, combles aménagés, ...).

En plus de ces règles, pour les immeubles de plus de 30 logements, le nombre d'appartements visité doit être :



Pour les immeubles de 31 à 100 logements : visite d'au moins 10% du nombre total de logements de l'immeuble ;

- Immeuble de plus de 100 logements : visite d'au moins 5% du nombre total de logements de l'immeuble avec un minimum de 10 logements.

Ainsi, pour un immeuble de 120 logements, un minimum de 10 logements sera visité (5% de 120 équivaut à 6 logements, or, un minimum de 10 logements est imposé). Pour un immeuble de 250 logements, un minimum de 13 logements sera visité (5% de 250 équivaut à 12,5 logements, qu'on arrondira à 13 logements, ce qui respecte bien le critère minimum des 10 logements).

La visite de ces appartements doit par ailleurs permettre de déterminer les dimensions de chaque format de menuiseries (forme différente, taille différente) de l'immeuble.

#### 42. Le DPE collectif vaut-il DPE logement pour chacun des appartements de l'immeuble ?

Le décret du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations relatives à la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 a supprimé la disposition qui permettait à un DPE collectif de valoir DPE individuel pour chacun des lots.

Ainsi, un DPE réalisé à l'échelle d'un bâtiment entier ne peut plus directement être utilisé dans l'établissement des actes de vente et des baux des logements le constituant.

Les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 permettent néanmoins, sous certaines conditions, de générer des DPE à l'échelle des lots individuels, à partir du résultat du DPE réalisé à l'échelle du bâtiment. Cette déclinaison au logement permet notamment de prendre en compte la situation du logement dans l'immeuble et son exposition, susceptibles de faire varier les consommations énergétiques, ou encore le confort d'été du bien.

Ce type de DPE ne peut néanmoins être réalisé que dans un immeuble affichant un certain degré d'homogénéité, c'est-à-dire présentant des parois (parois opaques, menuiseries), système de ventilation, de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire similaires. Cette génération doit par ailleurs se faire au moment de la réalisation du DPE à l'échelle de l'immeuble.

Cette génération des DPE des appartements à partir des données de l'immeuble n'est par ailleurs pas obligatoire : il s'agit d'une possibilité offerte au propriétaire ou aux copropriétaires de l'immeuble pour mutualiser les coûts de réalisation des DPE de l'ensemble des appartements.

Le diagnostiqueur a alors un rôle de conseil auprès de son client. Il doit aiguiller le propriétaire vers le choix le plus adapté suivant la configuration rencontrée. La génération des DPE des appartements lors de la réalisation du DPE de l'immeuble est à conseiller particulièrement si :

- Le propriétaire du bâtiment est unique ;
- Le système de chauffage est collectif OU le système de chauffage est individuel mais tous les appartements sont gérés de façon homogène (systèmes individuels et menuiseries similaires) ;
- Les mutations et donc le besoin de fournir un DPE sont fréquents (parc principalement locatif avec fort taux de rotation).

Dans les autres cas, il peut paraître plus opportun de faire réaliser des DPE à l'appartement au fil de l'eau, en fonction des besoins (ex. : mise en vente ou location d'un appartement), en tenant ainsi compte des travaux les plus récents réalisés dans l'appartement.



## Comprendre le classement de mon bien

### 19. Qu'est-ce qu'une passoire énergétique ?

Une passoire énergétique est un bâtiment classé F ou G et donc considéré comme très peu performant ou extrêmement peu performant. Compte tenu de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements, il engendre des coûts énergétiques importants pour les ménages (consommation excessive de chauffage en hiver ou de climatisation en été par exemple), et génère davantage de gaz à effet de serre.

### 20. Mon bien est classé G, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?

Depuis août 2022, il est interdit, lors de la location de votre bien, d'en augmenter le loyer. Cela s'applique à tous les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits.

Vous êtes peut-être concernés par les contraintes liées au critère de décence à partir du 1<sup>er</sup> Janvier 2023. Vérifiez cela grâce à la question « Comment vérifier que mon logement est énergétiquement décent ? »

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, en France métropolitaine, vous ne pourrez plus louer votre bien car celui-ci sera considéré comme indécents. Il est donc nécessaire que vous prévoyiez de réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance de votre bien.

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : <https://france-renov.gouv.fr/contact> ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : <https://france-renov.gouv.fr/aides>

### 21. Mon bien est classé F, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?

A partir d'août 2022, il sera interdit, lors de la re-location de votre bien, d'augmenter son loyer. Cela s'applique à tous les contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits.

A partir de 2028, en France métropolitaine, vous ne pourrez plus louer votre bien car celui-ci sera considéré comme indécents. Il est donc nécessaire que vous prévoyiez de réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance de votre bien

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : <https://france-renov.gouv.fr/contact> ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : <https://france-renov.gouv.fr/aides>

### 22. Mon bien est classé E, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?

A partir de 2034, vous ne pourrez plus louer votre bien. Il est donc nécessaire que vous prévoyiez de réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance de votre bien.

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : <https://france-renov.gouv.fr/contact> ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : <https://france-renov.gouv.fr/aides>

## Affichage dans les annonces immobilières

### 23. Quelles sont les obligations d'affichages dans les annonces immobilières ?

En cas de vente ou de location d'un bien immobilier, les annonces relatives à la vente ou à la location mentionnent le classement du bien au regard de sa performance énergétique et de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces mentions, respectivement précédées des mots : " classe énergie " et : " classe climat " doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, est mentionné pour tout logement classé F ou G " Logement à consommation énergétique excessive : ". Elle doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour les biens immobiliers à usage d'habitation et à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique est mentionnée dans les annonces relatives à la vente ou à la location.

Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention : " Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : ", et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des annonces : agence immobilière, site internet, presse écrite, réseau de communication, etc.

### 24. Quelles sont les sanctions en cas de non-respect de l'affichage du DPE dans les annonces immobilières ?

Tout manquement par un professionnel à l'obligation d'information (voir question « Quelles sont les obligations d'affichages dans les annonces immobilières ? ») est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.



## Etiquettes énergie-climat

### 25. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE ?

Les consommations énergétiques affichées dans un DPE sont calculées de manière conventionnelle pour 5 usages : le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et les auxiliaires (ventilation, auxiliaires de génération et de distribution d'eau chaude sanitaire et de chauffage).

Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

Le calcul est réalisé de manière conventionnelle afin de comparer objectivement les différents bâtiments ou parties de bâtiment entre eux. Pour cela, il s'appuie sur une utilisation standardisée du bâtiment ou parties de bâtiment pour des conditions climatiques moyennes du lieu diagnostiqué. Les principaux critères caractérisant cette méthode conventionnelle sont les suivants :

- En présence d'un système de chauffage dans le bâtiment autre que les équipements mobiles et les cheminées à foyer ouvert, toute la surface habitable du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe ;
- Les besoins de chauffage sont calculés mensuellement pour une température de consigne de 19°C, réduite à 16°C en cas d'absence du domicile, pour des météos représentatives du climat des 8 zones climatiques de la France métropolitaine.
- Le besoin en eau chaude sanitaire est forfaitisé selon la surface habitable du bâtiment et la zone climatique ;
- Les besoins de refroidissements sont calculés mensuellement sur les périodes où la température extérieure est supérieure à 28°C ;
- Une inoccupation du bâtiment est considérée une semaine durant la période de chauffe et durant la journée les lundi, mardi, jeudi et vendredi.

Sur cette base de calcul, les consommations d'énergie sont ensuite liées :

- aux déperditions thermiques par l'enveloppe du bâtiment (perte de chaleur par les murs, planchers, plafonds, menuiseries et ponts thermiques) et aux déperditions thermiques par renouvellement d'air et par ventilation, diminuées des apports internes du bien (production de chaleur due aux occupants), objet du diagnostic, et des apports solaires (apports de chaleur au travers des fenêtres) ;
- aux pertes des systèmes thermiques (système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement).

Pour chacun des usages étudiés dans le DPE (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires), la quantité annuelle d'énergie est diminuée le cas échéant de la quantité d'énergie électrique photovoltaïque produite par les équipements installés à demeure.

### 26. Mon logement comporte de nombreuses parties dont la hauteur est inférieure à 1.80m, non comptabilisées par le DPE. Celui-ci est-il erroné ?

La surface habitable prise en compte dans le DPE correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque pièce, à laquelle est notamment déduite la partie de locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre.

Cette surface est une mesure de référence, commune aux autres diagnostics et procédures

immobilières. Elle est utilisée pour le calcul final de la consommation énergétique ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, qui sont ramenés au mètre carré de surface habitable pour la détermination de la classe énergétique du bien (kWh/m<sup>2</sup>/an).

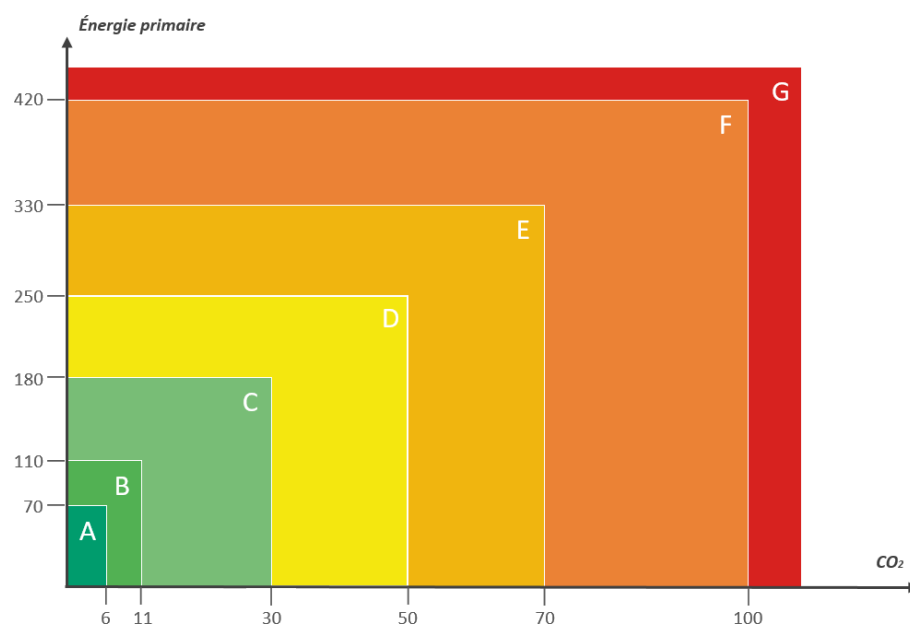
Le calcul des consommations énergétiques prend en compte l'ensemble des volumes chauffés, et donc également les parties de locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m. De ce fait, les biens possédants de nombreux espaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ont des performances énergétiques moindres qu'un même bien sans ces espaces, toutes choses égales par ailleurs. Les résultats ne sont pour autant pas erronés dans la mesure où les besoins énergétiques liés au chauffage de ces espaces sont réels.

### 27. Comment est déterminée la classe d'un bien ?

L'étiquette «énergie-climat» du bien prend en compte à la fois les consommations d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre associées. Le classement énergétique est équivalent à un double classement (consommation d'énergie primaire en kilowattheure par mètre carré par an, émissions de gaz à effet de serre en kilogrammes de CO<sub>2</sub> équivalent par mètre carré par an) dont l'étiquette résultante correspondrait au plus mauvais des deux classements, selon la représentation graphique ci-après :

#### Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

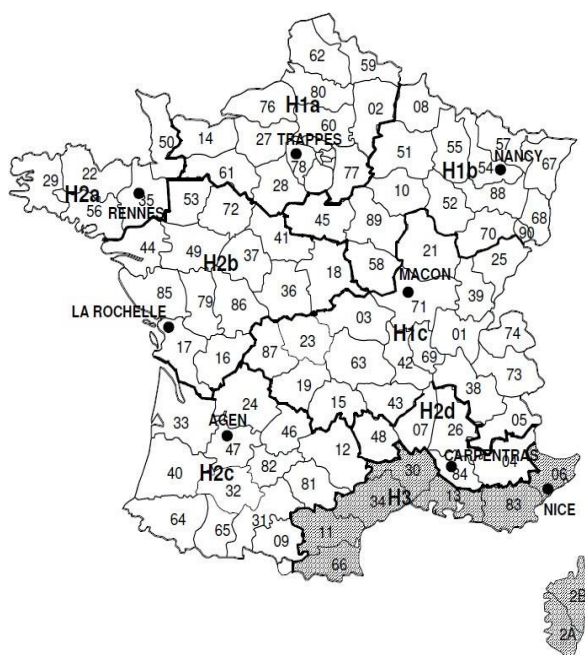
70	6	<b>A</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
110	11	<b>B</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
180	30	<b>C</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
250	50	<b>D</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
330	70	<b>E</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
420	100	<b>F</b>
KWh/m <sup>2</sup> .an	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
		<b>G</b>



Cas particulier : les seuils des étiquettes E, F et G sont modulés pour les biens situés en zone climatique H1b, H1c, H2d et à une altitude supérieure à 800m

250	50	<b>D</b>
kWh/m <sup>2</sup> .an	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
390	80	<b>E</b>
kWh/m <sup>2</sup> .an	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
500	110	<b>F</b>
kWh/m <sup>2</sup> .an	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	
		<b>G</b>

Sachant que le territoire métropolitain est réparti en huit zones climatiques : H1a, H1b, H1c, H2a, H2b, H2c, H2d, H3.



## 28. Le nouveau DPE de mon bien ne me donne pas les mêmes résultats que l'ancien, pourquoi ?

La différence de résultats entre l'ancienne version du DPE et la nouvelle peut s'expliquer par un certain nombre de facteurs.

Tout d'abord, votre ancien DPE est susceptible d'avoir été réalisé par le biais de la méthode dite « sur facture » qui s'appliquait notamment pour les bâtiments les plus anciens (construits avant 1948). Cette méthode évaluait la consommation énergétique d'un bien sur la base des factures passées et non des caractéristiques du bâtiment.

Les résultats dépendaient donc de nombreux critères :

- Occupation du bien (maison secondaire très peu utilisée...);
- Nombre d'occupants (une personne seule / une famille de 4 personnes...);
- Météo de l'année (année chaude entraînant de faibles factures de chauffage...);
- Température de consigne de chauffage (chauffage réglé à 19°C / 21°C...);
- Etc.

Les DPE réalisés après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 ne peuvent plus être réalisés via cette méthode. Une différence de résultats pourra donc être observée entre votre ancien et votre nouveau DPE.

De nombreux autres critères peuvent expliquer cette différence de résultats :

- Prise en compte de 2 usages énergétiques supplémentaires dans le nouveau DPE : l'éclairage et les auxiliaires (ventilation, auxiliaires de génération et de distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire), qui viennent s'ajouter aux trois usages déjà pris en compte (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement);
- Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre, qui peut pénaliser les biens alimentés par une énergie fossile, donc carbonée (fioul, gaz);
- Modifications méthodologiques : mise à jour des fichiers météo utilisés, mise à jour de paramètres liés aux énergies, modification du scénario conventionnel d'occupation, mise à jour de la performance des systèmes et matériaux, prise en compte de nouveaux systèmes,

- etc.
- Etc.

### **29. Je souhaite contester les données saisies dans mon DPE, que faire ?**

En cas de désaccord sur les données renseignées dans votre DPE réalisé après le 1er juillet 2021 (Exemple : en cas d'absence de saisie d'un doublage sur un mur, ou saisie de menuiserie simple vitrage alors que vous possédez des doubles vitrages, etc.), nous vous invitons avant tout à recontacter votre diagnostiqueur pour qu'il puisse vous fournir de plus amples explications concernant le diagnostic de votre logement : détails sur la méthode règlementaire, précisions sur les informations saisies, origine des recommandations de travaux etc... Cet échange direct vous permettra de partager vos interrogations à votre diagnostiqueur, et à celui-ci d'y apporter tous les éléments dont il dispose pour y répondre.

Il est important de savoir que depuis la réforme du 1er Juillet 2021, un diagnostiqueur réalisant un DPE met en jeu sa responsabilité et ne peut donc accepter que certains justificatifs (pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter la réponse à la question « Que faut-il fournir au diagnostiqueur afin qu'il réalise le DPE de mon bien ? » de la Foire Aux Questions). Les données n'étant pas justifiées ne peuvent donc pas être saisies par le diagnostiqueur.

Afin de garantir la conformité des données renseignées par le diagnostiqueur dans le DPE avec les caractéristiques de votre terrain, nous vous invitons à initier des démarches afin d'obtenir une meilleure connaissance de votre logement (isolation des murs, du toit, du plancher, système de ventilation, système de chauffage, système d'eau chaude sanitaire, réseau de raccordement, etc..). Plus vous serez en capacité de fournir des informations sur votre logement - documents justificatifs à l'appui -, plus votre diagnostiqueur pourra réaliser un diagnostic fiable. Sans justificatif, un diagnostiqueur ne pourra pas prendre en compte les caractéristiques de votre logement. Dans certains cas, en particulier en l'absence de factures, il pourra être utile de demander au diagnostiqueur ou à un tiers de réaliser une prestation de sondage pour bénéficier d'une observation directe.

Si toutefois vous estimez que le travail réalisé pour votre DPE n'est pas rigoureux, et ne rend pas compte de la réalité de votre logement, vous pouvez faire une réclamation auprès de l'organisme certificateur du diagnostiqueur (renseigné en bas de la page 1 de votre DPE, dans la fenêtre « Informations diagnostiqueur »). Des mesures pourront alors être prises pour s'assurer que votre DPE a bien été réalisé selon la réglementation en place.

### **30. L'énergie primaire, qu'est-ce que c'est ? Quelle différence avec l'énergie finale ?**

L'énergie primaire est l'énergie « potentielle » contenue dans les ressources naturelles avant toute transformation.

L'énergie finale, est l'énergie qui est livrée pour consommation, sous forme de gaz, fioul, bois ou électricité. Et c'est celle qui est facturée par le fournisseur d'énergie.

La différence survient lorsqu'il « énergie primaire » doit subir une transformation et un transport pour être mise à disposition dans les logements. Cette énergie mise à disposition est appelée « énergie finale ».

La différence entre énergie finale et énergie primaire est particulièrement importante pour l'électricité pour laquelle les pertes liées au transport et aux rendements énergétiques des centrales sont les plus grandes. Dans le DPE, à 1 kWh d'énergie finale électrique correspond 2,3 kWh d'énergie primaire.

Concrètement, lorsqu'un radiateur consomme 1 kWh d'électricité dans un logement pour le chauffer (énergie finale), il a en fait consommé 2,3 kWh d'énergie à l'état « primaire » (les 1,3 kWh ayant servi

à l'acheminement et à la production de ce 1 kWh consommé par le radiateur). On dit que le coefficient de conversion entre l'énergie finale et l'énergie primaire est de 2,3 dans le cas de l'électricité.

Pour les autres énergies, dont les pertes liées au transport et à la production sont minimales par rapport à l'énergie délivrée, le coefficient de conversion entre énergie finale et énergie primaire est de 1 (à 1 kWh d'énergie finale correspond 1 kWh d'énergie primaire).

## Estimation des coûts annuels d'énergies

### 31. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies ?

Les coûts sont estimés à partir de la consommation énergétique conventionnelle du bien (voir « Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE ? »).

Ces coûts sont calculés à partir d'un coût moyen du kilowattheure (kWh) d'énergie finale pour chaque type d'énergie (électricité, gaz, bois, etc.), donné pour une année précise. Cette année de référence est précisée sur la première page du DPE, sous les coûts annoncés. Ces coûts moyens sont obtenus à partir des données annuelles publiées par le Commissariat général au développement durable.

On rappellera que ces consommations conventionnelles dépendent de paramètres correspondants à des modalités d'occupation et conditions météorologiques standards. Les factures réelles peuvent donc différer, parfois sensiblement de cette évaluation conventionnelle.

En cas de système collectif, les montants facturés peuvent également différer en fonction des règles de répartition des charges, propre à chaque immeuble.

### 32. Le calcul des coûts énergétiques a-t-il été modifié entre juillet et octobre 2021 ?

La méthode de calcul entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 prévoyait des modalités d'évaluation des coûts énergétiques sur la base d'une méthode dite par tranches successives cumulées. Cette méthode avait été retenue afin de garantir l'absence d'effet de seuil au niveau du résultat final tout en s'appuyant sur les données de références des coûts de l'énergie fournis par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD).

Outre une complexité de mise en œuvre pratique, des surestimations des coûts énergétiques affichés en première page du DPE ont été reportées par rapport aux tarifs pratiqués par les fournisseurs d'énergie (électricité et gaz de réseau). La méthodologie a donc été modifiée afin d'être plus proche de la situation réelle, tout en garantissant l'absence d'effet de seuil. Cette modification ne touche qu'à l'évaluation des coûts énergétiques correspondant à la consommation conventionnelle du DPE sans modifier l'évaluation de cette dernière.

La méthode de détermination des coûts énergétiques, pour le gaz et l'électricité repose toujours sur un calcul avec un coût unitaire décroissant et plusieurs tranches de consommation. Elle intègre une formule de lissage permettant de supprimer les effets de seuil.

### 33. Ma facture énergétique réelle est différente de celle indiquée sur mon DPE, pourquoi ?

La fourchette de prix présente dans le DPE est calculée sur la base d'un usage conventionnel d'un bâtiment et peut différer de votre facture réelle pour de nombreuses raisons :

- Offres des fournisseurs énergétiques, et coûts associés ;
- Année de référence des coûts énergétiques du DPE considéré ;
- Météo de l'année des factures réelles (hiver doux, ...) ;

- Bon fonctionnement / entretien ou non des systèmes énergétiques (ventilation, chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement). A noter que le DPE n'a pas pour objet de vérifier le bon fonctionnement des systèmes ;
- Intensité d'occupation réelle ;
- Utilisation de valeurs par défaut pour la modélisation du bâtiment par le diagnostiqueur (il n'est pas toujours possible de modéliser avec précision le bien diagnostiqué) ;
- Effets des villes non pris en compte dans les scénarios climatiques ;
- Echanges thermiques au sein d'un immeuble ;
- Etc.

L'estimation des coûts annuels d'énergie du bien présentée en première page du DPE n'est donc pas à prendre comme une prévision stricte des factures énergétiques, mais bien comme une estimation conventionnelle susceptible de varier en fonction d'un très grand nombre de facteurs.

## Indicateur de confort d'été

### 34. Comment est évalué l'indicateur de confort d'été ?

Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques du logement (la localisation n'est pas prise en compte), sans prendre en compte d'éventuels systèmes énergétiques de climatisation.

Le niveau de confort d'été passif d'un logement est déterminé en fonction des paramètres suivants :

- l'isolation de la toiture ou de la couverture. Dans le cas d'un appartement en rez-de-chaussée ou en étage intermédiaire sans plancher haut déperditif, ce critère n'est pas pris en compte ;
- la présence de protections solaires extérieures sur les baies orientées au Sud, à l'Est, à l'Ouest et en toiture (volets roulants ou battants ou coulissants, jalousies accordéon, etc.), à l'exception des baies orientées au Sud, à l'Est et à l'Ouest dont la surface est strictement inférieure à 0,7 m<sup>2</sup> et si celles-ci représentent moins de 10% de la surface totale de baie ;
- l'inertie du logement, c'est-à-dire sa capacité en été à accumuler de la fraîcheur la nuit pour ensuite la restituer à l'intérieur même de ses murs durant la journée ;
- le caractère traversant du logement ;
- la présence de brasseurs d'air fixes (les ventilateurs mobiles ne sont pas pris en compte).

Ces critères permettent de juger si le logement dispose d'éléments favorisant un confort d'été satisfaisant. L'indicateur résultant fournit une évaluation qualitative du bien : bon, moyen, insuffisant.

Le niveau de confort d'été n'est pas évalué lorsque le diagnostic porte sur l'ensemble d'un immeuble. En effet, ce niveau est variable selon les logements et ne peut être évalué à l'échelle du bâtiment.

### 35. Pourquoi la climatisation n'est-elle pas prise en compte dans l'évaluation de l'indicateur de confort d'été ?

La climatisation, si elle permet de réguler la température lors des épisodes de fortes chaleur, n'est pas prise en compte dans l'évaluation de l'indicateur de confort d'été car celle-ci augmente les consommations énergétiques du logement. L'indicateur de confort d'été se focalise sur des critères dits « passifs », privilégiant une approche énergétique plus sobre.

## Performance de l'isolation

### 36. Comment est calculé la performance de l'isolation ?

Cet indicateur permet de juger de la performance de l'enveloppe d'un bien. Il est calculé en prenant en compte l'ensemble des déperditions thermiques (c'est-à-dire la perte de chaleur) des murs, planchers, plafonds, menuiseries ainsi que celles dues aux ponts thermiques (points de la construction où la barrière isolante est rompue et par lesquels la chaleur peut donc s'échapper facilement).

### 37. J'ai déjà réalisé des travaux d'isolation mais mon indicateur de performance d'isolation n'est pas bon, pourquoi ?

Dans le cas des biens possédant peu de surfaces déperditives, c'est-à-dire peu de surfaces entraînant une perte de chaleur (parois donnant sur l'extérieur, sur un local pas ou peu chauffé, etc.), les déperditions dues aux ponts thermiques peuvent représenter une part significative des déperditions totales de l'enveloppe du bien. Il est alors possible d'avoir un indicateur de performance d'isolation mauvais, alors même que les parois sont correctement isolées.

Il en va de même pour les biens possédant une surface importante de portes et de fenêtres. En effet, les menuiseries ont des caractéristiques thermiques moins bonnes que des murs isolés, et ce même pour un double vitrage performant.

Une part importante de menuiserie ou de ponts thermiques sur un logement possédant peu de surfaces déperditives peut alors entraîner un indicateur de performance d'isolation médiocre ou mauvais alors même que les travaux d'isolation ont été faits.



## Recommandations d'usage et de travaux

### 38. Recommandations d'usage – Comment sont calculées les réductions de consommation liées à l'usage du logement ?

Les recommandations d'usage (affichées en page 3 du diagnostic) permettent de visualiser l'impact d'un comportement vertueux sur le montant des dépenses énergétiques théoriques de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire, via l'affichage d'une diminution de la facture énergétique du logement.

La consommation de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire est calculée pour un comportement conventionnel (température de chauffage de 19°C, température de refroidissement de 28°C, consommation de 56l d'eau chaude à 40°C par jour et par occupant) et pour un comportement dépensier (température de chauffage de 21°C, température de refroidissement de 26°C, consommation de 79l d'eau chaude à 40°C par jour et par occupant).

Ces calculs donneront pour chaque bâtiment les économies en pourcentage dues au passage d'un comportement dépensier à un comportement conventionnel.

A noter que les consommations affichées dans le DPE sont celles associées à un comportement conventionnel.

Pour les bâtiments existants, les économies sont recalculées pour chaque bâtiment, il ne s'agit pas d'une économie standard tandis que pour les bâtiments neufs, les pourcentages d'économies sont forfaitaires, mais les montants associés sont propres au bâtiment diagnostiqué.

Exemple :

### Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

	<b>Température recommandée en hiver → 19°C</b> Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -16% sur votre facture <b>soit -392€ par an</b>	<b>astuces</b> (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces) → Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là. → Chauffez les chambres à 17°C la nuit.
	<b>Si climatisation, température recommandée en été → 28°C</b>	<b>astuces</b> → Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud. → Aérez votre logement la nuit.
	<b>Consommation recommandée → 132l/jour d'eau chaude à 40°C</b> Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l. 54l consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture <b>soit -363€ par an</b>	<b>astuces</b> → Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche. → Réduisez la durée des douches.

Consommation d'eau chaude sanitaire :

- Comportement conventionnel : 8 625 kWh/m<sup>2</sup>/an pour 132l/jour d'eau chaude à 40°C ;
- Comportement dépensier : 12 167 kWh/m<sup>2</sup>/an pour 186l/jour d'eau chaude à 40°C (+41% par rapport au comportement conventionnel).

*On a donc une baisse de consommation de 29% de la consommation entre un comportement dépensier et conventionnel : baisse de 3 542 kWh/m<sup>2</sup>/an, associée à une baisse de 54l/jour d'eau chaude à 40°C (186 – 132).*

### **39. Recommandations de travaux – Pourquoi les travaux sont-ils séparés en 2 ensembles ?**

L'un des objectifs principaux du DPE est d'inciter à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. En effet, lorsque le DPE précède une transaction immobilière, il s'agit du moment opportun du cycle de vie du logement pour réaliser une rénovation énergétique en ayant une approche type « travaux embarqués ». Il s'agira pour le diagnostiqueur de proposer au maximum deux scénarii de travaux :

- Une étape de sortie de l'état de passoire énergétique (pour les bâtiments les plus énergivores, classés F ou G), ou d'amélioration des performances énergétiques pour les bâtiments déjà classés E ou mieux ;
- Une étape permettant au bâtiment d'atteindre le niveau de bâtiment performant, c'est-à-dire l'étiquette A ou B (sauf si cela est impossible à cause de contraintes architecturales ou techniques notamment).

La division en deux scénarii de travaux permet la priorisation des travaux, et donc la division du coût des travaux. Cela peut être bénéfique notamment lorsque le propriétaire n'est pas capable d'assumer l'ensemble des travaux proposés dans un bouquet de travaux en une seule fois. Le diagnostiqueur veillera néanmoins à ce que l'ensemble des travaux (scénario 1 plus scénario 2) permette d'atteindre un niveau de bâtiment performant. Il pourra proposer de commencer par exemple par les postes qui permettent d'économiser un maximum d'énergie, le plus rapidement et à moindre coût, ou de remplacer en premier lieu des systèmes défaillants.

Avant d'engager des travaux de rénovation, il est conseillé de prendre contact avec un accompagnateur France Rénov' (<https://france-renov.gouv.fr/>), afin de s'assurer de la pertinence des travaux et d'identifier des aides financières éventuelles.

### **40. Recommandations de travaux – Les recommandations peuvent-elles dégrader l'étiquette carbone du bien ?**

Non, les travaux recommandés n'entraînent pas une augmentation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie estimée.

## Décence énergétique

### 41. Qu'est-ce que le critère de décence ?

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement), estimée par le DPE en énergie finale, sera inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en France métropolitaine, conformément au [Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021](#).

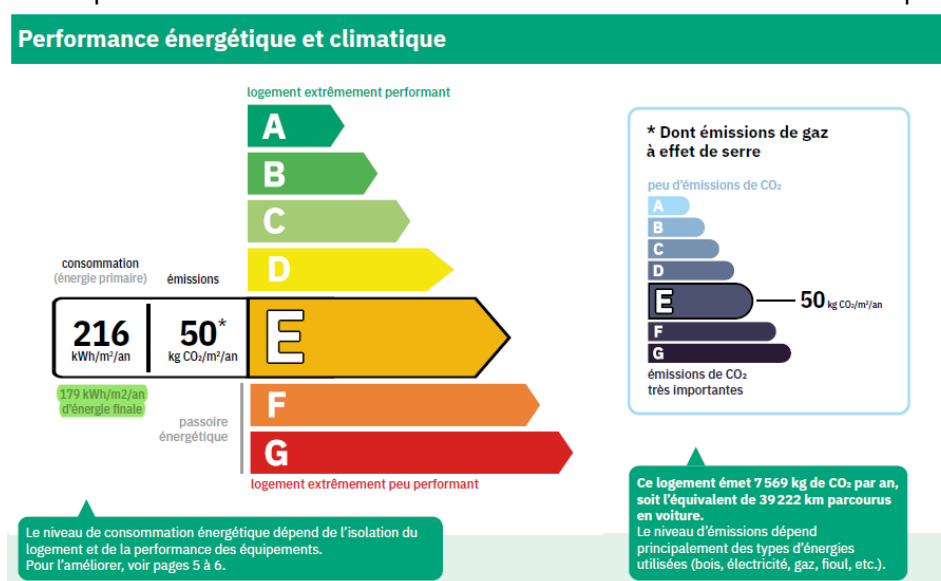
Les logements les plus énergivores, dont la consommation d'énergie finale dépasse ou égale cette valeur, ne pourront plus être proposés à la location.

### 42. Comment vérifier que mon logement est énergétiquement décent ?

En fonction de la date de réalisation de votre DPE :

- J'ai fait mon DPE après le 1<sup>er</sup> janvier 2023

Depuis cette date, l'obligation de mention de la quantité d'énergie finale en kWh/m<sup>2</sup>/an sur la première page du DPE vous permet de rechercher directement l'information à côté de votre étiquette :



Dans cet exemple, surligné en vert à gauche de l'étiquette DPE, vous trouvez en-dessous du cadre mentionnant la consommation en énergie primaire (voir « L'énergie primaire, qu'est-ce que c'est ? Quelle différence avec l'énergie finale ? »). Cette information est surlignée en vert dans l'exemple ci-dessus.

Sur votre DPE, si la valeur affichée est strictement inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an, alors votre logement est considéré comme décent.

A l'inverse, si vous trouvez une valeur supérieure ou égale à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an, alors votre logement est considéré comme indécemment énergivore. Vous serez alors sujet à une interdiction de location (voir « Mon logement est indécemment énergivore, que dois-je savoir ? »).

- J'ai fait mon DPE entre le 1<sup>er</sup> Juillet 2021 et le 31 Décembre 2022

Il faut rechercher deux informations dans votre DPE : la première est la surface habitable, que vous trouverez en page 1 de votre DPE, comme surlignée en vert dans cet exemple :

**DPE diagnostic de performance énergétique** (logement) n° : 2D20210532  
établi le : 12/07/2021  
valable jusqu'au : 11/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : <url\_gouv\_guide\_pédagogique>*

adresse : **42 avenue de la République, 44000 Nantes**  
 type de bien : maison individuelle  
 année de construction : 2003  
**surface habitable : 150m<sup>2</sup>**

propriétaire : Jean Dupont  
 adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

**Performance énergétique et climatique**

logement extrêmement performant

**A**  
**B**

\* Dont émissions de gaz à effet de serre  
peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

Ici la surface habitable est de **150m<sup>2</sup>**

La deuxième information à trouver est la consommation totale d'énergie finale consommée par an par votre logement. Vous trouverez cette information en page 3 de votre DPE, comme surlignée en vert dans cet exemple :

**DPE diagnostic de performance énergétique** (logement) p.3

**Montants et consommations annuels d'énergie**

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	fioul	22 500 (22 500 é.f.)	entre 1740€ et 2370€	67%
eau chaude sanitaire	électrique	8 625 (3 750 é.f.)	entre 750€ et 1030€	29%
refroidissement		0 (0 é.f.)	0€	0%
éclairage	électrique	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%
auxiliaires	électrique	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	2%
énergie totale pour les usages recensés :		<b>32 505 kWh</b> (26 850 kWh é.f.)	entre 2610€ et 3580€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous.

Ici la consommation totale d'énergie finale consommée par an est de **26 850 kWh é.f** (énergie finale)

Lorsque vous avez ces 2 valeurs, il vous suffit de diviser votre consommation totale d'énergie finale consommée par an (26 850 kWh é.f dans notre cas) par votre surface habitable (150 m<sup>2</sup> dans notre cas) :

$$\frac{26\,850}{150} = 179 \text{ dans notre cas}$$

Ce calcul vous permet d'obtenir votre consommation en énergie finale par m<sup>2</sup> et par an.

Si votre résultat est supérieur ou égal à 450, alors votre logement est considéré comme indécemment énergivore (voir « Mon logement est indécemment énergivore vis-à-vis de la consommation énergétique, que dois-je savoir ? »).

Si en revanche votre résultat est inférieur strictement à 450, alors votre logement est considéré comme décent.

- J'ai fait mon DPE avant le 1<sup>er</sup> juillet 2021

Il vous faudra rechercher 2 informations dans votre DPE : la surface habitable et les consommations d'énergie finale pour les usages recensés. Vous trouverez ces deux informations sur la première page de votre DPE, comme surlignées en vert dans cet exemple :

<b>Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)</b>			
N° :		Date :	
Valable jusqu'au :		Diagnostiqueur :	
Type de bâtiment :		Signature :	
Année de construction :			
Surface habitable : 60 m <sup>2</sup>			
Adresse :			
<b>Propriétaire :</b>		<b>Propriét. des installations communes (s'il y a lieu) :</b>	
Nom :		Nom :	
Adresse :		Adresse :	
<b>Consommations annuelles par énergie</b>			
obtenues par la méthode ....., version ....., estimées à l'immeuble /au logement*, prix moyens des énergies indexés au			
	Consommations en énergie finale	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub>	détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Chauffage</b>	kWh <sub>EP</sub>	kWh <sub>EP</sub>	<b>C TTC</b>
<b>Eau chaude sanitaire</b>	kWh <sub>EP</sub>	kWh <sub>EP</sub>	<b>C TTC</b>
<b>Refroidissement</b>	kWh <sub>EP</sub>	kWh <sub>EP</sub>	<b>C TTC</b>
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS</b>	27 458 kWh <sub>EP</sub>	kWh <sub>EP</sub>	<b>C TTC</b>

*Ici la surface habitable est de 60 m<sup>2</sup>*

*Les consommations d'énergie finale pour les usages recensés sont de 27 458 kWh é.f*

Lorsque vous avez ces 2 valeurs, il vous suffit de diviser vos consommations d'énergie finale pour les usages recensés (27 458 kWh é.f dans notre cas) par votre surface habitable (60 m<sup>2</sup> dans notre cas) :

$$\frac{27\,458}{60} = 457,6 \text{ dans notre cas}$$

Ce calcul vous permet d'obtenir votre consommation en énergie finale par m<sup>2</sup> et par an.

Si votre résultat est supérieur ou égal à 450 (comme c'est le cas dans notre exemple), alors votre logement est considéré comme indécemment vis-à-vis de la consommation énergétique, que dois-je savoir ? »).

Si en revanche votre résultat est inférieur strictement à 450, alors votre logement est considéré comme décent.

#### **43. Mon logement est indécemment vis-à-vis de la consommation énergétique, que dois-je savoir ?**

Conformément à la réglementation, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Si votre logement dépasse le seuil de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale (voir « Comment vérifier que mon logement est décent ? »), cette obligation ne sera pas respectée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Il vous sera alors impossible de louer votre logement.

Pour sortir votre logement de ce statut d'indécence, il est donc nécessaire que vous prévoyiez de réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance de votre bien.

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : <https://france-renov.gouv.fr/contact> ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : <https://france-renov.gouv.fr/aide>

## Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisé avant le 1er juillet 2021

### 44. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 ?

Pour les bâtiments construits avant 1948 et pour les bâtiments possédant des systèmes de chauffage collectifs, les consommations sont calculées sur la base des factures réelles des occupants du bien.

Le calcul se fait sur la base de la moyenne des trois dernières années précédant le diagnostic ou sur la moyenne des trois derniers exercices approuvés ou, à défaut, sur la durée effective de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement au bâtiment concerné et de production d'énergie renouvelable pendant les trois années précédant le diagnostic ou, à défaut, sur la base de la dernière année précédant le diagnostic.

Pour les autres biens, les consommations énergétiques affichées dans un DPE sont estimées de manière conventionnelle pour 3 usages : le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.

Seules les consommations d'énergie relatives à ces 3 usages sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

Le calcul s'appuie sur une utilisation standardisée du bâtiment pour des conditions climatiques moyennes du lieu diagnostiqué. Les principaux critères caractérisant cette méthode conventionnelle sont les suivants :

- en présence d'un système de chauffage dans le bâtiment autre que les équipements mobiles et les cheminées à foyer ouvert, toute la surface habitable du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe ;
- les besoins de chauffage sont calculés pour des météos représentatives du climat par département. Ils prennent en compte une inoccupation d'une semaine par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduct des températures à 16°C (et non 19°C) pendant la nuit de 22 heures à 6 heures ;
- le besoin d'eau chaude sanitaire est forfaitisé selon la surface habitable du bâtiment et le département.



Sur cette base de calcul, les consommations d'énergie sont ensuite liées :

- aux déperditions thermiques par l'enveloppe du bâtiment (perte de chaleur par les murs, planchers, plafonds, menuiseries et ponts thermiques) et aux déperditions thermiques par renouvellement d'air et par ventilation, diminuées des apports internes du bien (production de chaleur due aux occupants), objet du diagnostic, et des apports solaires (apports de chaleur dus aux fenêtres) ;
- aux pertes des systèmes thermiques (système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement).

#### 45. Comment est déterminée la classe d'un bien pour un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 ?

Pour les bâtiments d'habitation, la structuration des classes de l'étiquette énergie dépend de la consommation totale du bien, en kilowattheure d'énergie primaire par mètre carré par an (kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an) :



Désignation de la classe	Plage de consommations (kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an)
A	≤ 50
B	51 – 90
C	91 – 150
D	151 – 230
E	231 – 330
F	331 – 450
G	> 450

#### 46. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies pour un DPE réalisé avant le 1er juillet 2021 ?

Lorsque le calcul est réalisé selon la méthode des consommations estimées (méthode « conventionnelle »), les frais annuels de la consommation d'énergie sont, pour chaque type d'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement des locaux, le produit de la quantité d'énergie finale nécessaire et du prix du kWh, auquel est ajouté le coût de l'abonnement éventuel en fonction des classes de consommation. Ces frais sont estimés en faisant abstraction des autres usages de certaines énergies.

Lorsque le calcul est réalisé selon la méthode des consommations relevées (méthode « sur facture »), les tarifs utilisés sont ceux indiqués sur les factures.

## Questions diverses

### **47. Un même diagnostiqueur peut-il réaliser plusieurs états, constats et diagnostics ?**

Oui, les diagnostiqueurs peuvent cumuler les activités d'établissement des DPE avec d'autres, comme par exemple :

- le constat de risque d'exposition au plomb (prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique) ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique) ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment (prévu à l'article L. 126-24 du code de la construction et de l'habitation) ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz (prévu à l'article L. 134-9 du code de la construction et de l'habitation), à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2007 ;
- et prochainement l'état de l'installation intérieure d'électricité (prévu à l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation).

### **48. Le diagnostiqueur doit-il se déplacer pour établir son diagnostic ?**

Oui, de par la nature de ses prestations, le diagnostiqueur doit visiter le bien qu'il doit diagnostiquer.

### **49. Qu'est-ce qu'un enduit isolant ancien ?**

Un enduit est isolant s'il contient un matériau isolant. Par exemple un enduit chaux-chanvre l'est, un enduit chaux ne l'est pas. S'il n'y a aucun justificatif sur l'enduit mis en place, et qu'aucun isolant ne se voit (chênevotte par exemple), il faut considérer que l'enduit n'est pas isolant.

### **50. Un sondage destructif est-il considéré comme justificatif acceptable ?**

Un sondage dit destructif peut être utilisé pour connaître avec précision la composition d'une paroi. Pour cela, un perçage dans la paroi est réalisé. Il sera ensuite rebouché. Ce type de pratique est à utiliser notamment en l'absence de justificatifs pour décrire la performance thermique des murs. Dans certains cas, cela permettra de décrire plus finement cette performance et d'éviter de recourir à des valeurs par défaut pénalisantes.

Ce type de sondage peut être réalisé avec l'accord du propriétaire. Il peut être réalisé par le diagnostiqueur ou par une personne qualifiée.

Le diagnostiqueur peut également utiliser des méthodes non destructives pour justifier de la composition d'une paroi : estimation de l'état d'isolation d'un mur via le calcul du coefficient de transmission thermique U, obtenu après mesure de températures, ou via l'utilisation d'une caméra thermique permettant de constater de fortes déperditions par pont thermique et très peu par les murs, etc. Dans ce cas, un commentaire sera ajouté au DPE.

### **51. Je n'ai aucun document qui m'indique quelle isolation j'ai dans mes murs, que faire ?**

Le diagnostiqueur peut utiliser des méthodes non destructives pour justifier de la composition d'une paroi : estimation de l'état d'isolation d'un mur via le calcul du coefficient de transmission thermique U, obtenu après mesure de températures, ou via l'utilisation d'une caméra thermique permettant de constater de fortes déperditions par pont thermique et très peu par les murs, etc. Dans ce cas, un commentaire sera ajouté au DPE.

Pour gagner en précision, vous pouvez aussi autoriser votre diagnostiqueur à procéder à un sondage dit destructif. Pour cela, un perçage dans la paroi est réalisé. Il sera ensuite rebouché. Dans certains cas, cela permettra de décrire plus finement cette performance et d'éviter de recourir à des valeurs par défaut pénalisantes.

