



DPE

Diagnostic de Performance Énergétique

François Poncelet

Mai 2024

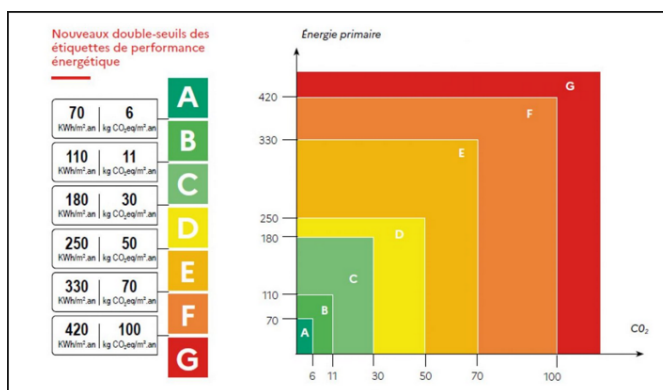
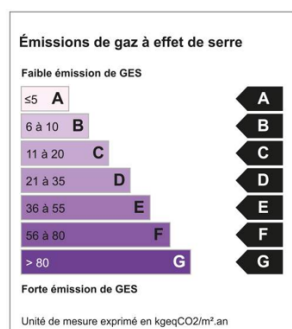
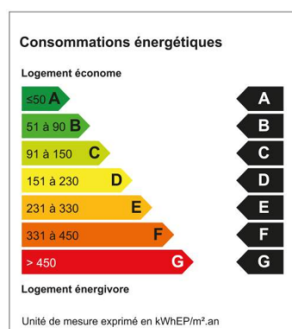
1 Qu'est-ce que le DPE ?

1.1 Définition

Le DPE ou Diagnostic de Performance Énergétique fait partie de l'ensemble des certificats associés au marché de l'habitat (vente, location...) comme les certificats surface Carrez, termite, amiante, plomb, gaz, électricité, risques naturels (dont Radon) et pollution, assainissement.

Le DPE est un diagnostic réalisé selon un calcul réglementaire appelé 3CL (Calcul de la Consommation Conventiennelle des Logements) basé sur des critères prédéfinis, ce qui permet de comparer les logements entre eux. Le DPE évalue suivant une méthode normalisée, théorique, la consommation d'énergie et la quantité de gaz à effet de serre émis. En aucun cas il n'y a de lien avec la consommation réelle soumise aux habitudes de l'occupant (comme pour une résidence secondaire par exemple).

Le logement se voit appliqué une étiquette de A (le plus performant) à G (le moins performant) suivant deux critères : la consommation d'énergie primaire et la quantité de CO₂ émise. L'étiquette globale étant la moins bonne des deux étiquettes.



Il y a deux types de DPE : le DPE logement individuel et le DPE immeuble pour les copropriétés en chauffage collectif. Ce dernier va devenir obligatoire progressivement de 2024 à 2026.

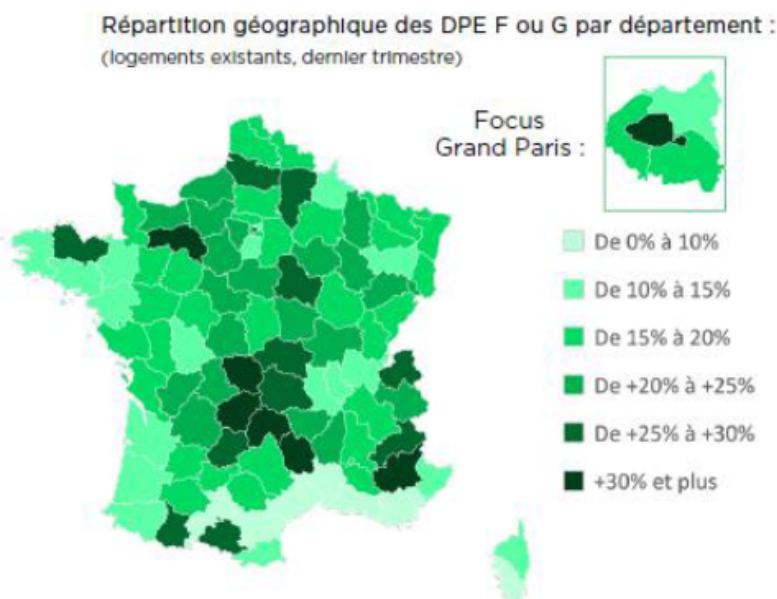
Depuis 2021 les DPE ont évolué. Les anciens DPE ne sont progressivement plus valables. Un DPE est valable 10 ans sauf si l'étiquette obtenue est A, B ou C auquel cas le DPE n'a plus besoin d'être refait.

En février 2024, le ministère de l'Écologie a lancé une consultation pour rendre plus équitable les seuils DPE pour les petits logements. Cette réforme entrera en vigueur le 1 juillet 2024 et concernera 11% du parc immobilier métropolitain.

1.2 Contraintes associées au DPE

L'objectif du DPE est de contraindre les propriétaires à effectuer les travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâti notamment si l'étiquette obtenue est F ou G (passoires thermiques) via des mesures contraignantes ;

- Gel des loyers depuis août 2022
- Classement qui permet de considérer un logement comme indécents, ce qui expose le bailleur à potentiellement des condamnations à faire des travaux, à des suspensions de loyer ou d'indexation des loyers :
 - G+ depuis janvier 2023
 - G et G+ à partir de 2025
 - F, G et G+ à partir de 2028
 - E, F, G et G+ à partir de 2034
- Dans le cas de vente du logement le DPE est obligatoire. En cas de classement F ou G (E à partir de 2025 et D à partir de 2034) un audit énergétique réglementaire effectué par des personnes qualifiées est obligatoire en vue d'établir les travaux nécessaires pour améliorer le classement.
- A titre indicatif la carte ci jointe indique la répartition géographique des logements classés F ou G



1.3 Contenu d'un DPE

Le nouveau DPE doit contenir les éléments suivants :

- Description du bâtiment (surface, orientation, qualité de l'isolation, menuiseries extérieures...) et des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation ;
- Consommation d'énergie primaire estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement ainsi que le niveau des émissions de gaz à effet de serre ;
- Estimation des coûts annuels d'énergie ;
- Indicateur du confort d'été ;
- Schéma de déperdition thermique de l'enveloppe ;
- Recommandations sur les mesures les plus efficaces pour économiser l'énergie, conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements.

Le DPE propose également des recommandations de travaux à engager pour améliorer l'étiquette énergétique. Ces travaux sont ensuite regroupés en deux scénarios avec indication de la consommation énergétique atteinte. Ces travaux ne sont pas obligatoires et sont donnés à titre indicatif. A noter que ces travaux sont chiffrés mais les associations de consommateurs trouvent que les chiffrages indiqués sont généralement fortement sous-évalués.

2 Comment est établi un DPE

2.1 Les professionnels

Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur professionnel agréé et certifié. Le diagnostiqueur transmet un récapitulatif à l'observatoire de l'ADEME.

2.2 Récolte des données

Le Syndic et le propriétaire doivent fournir au prestataire réalisant le DPE toutes les informations en leur possession : plans, données sur équipements collectifs, chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation, consommation d'énergie, caractéristiques de construction et d'isolation du bâtiment. Une visite sur site doit avoir lieu pour vérifier et compléter les informations. Pour un DPE collectif le diagnostiqueur

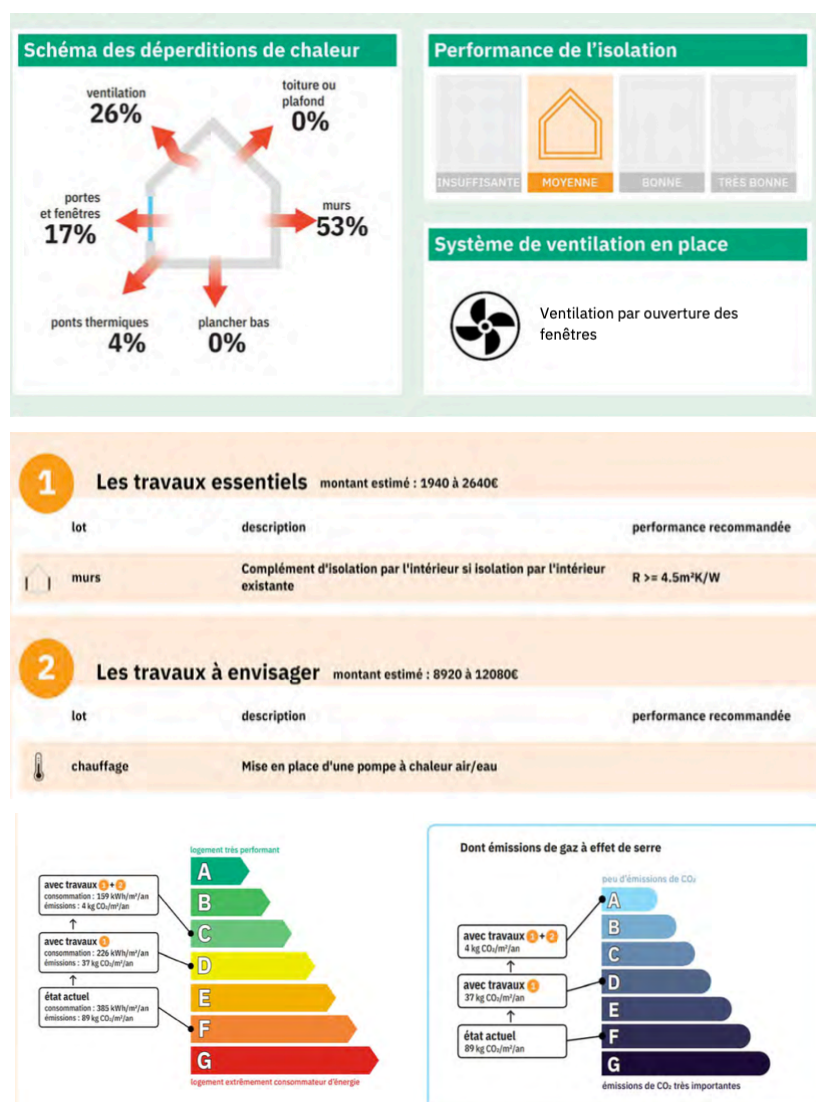
doit visiter un échantillon représentatif de logements suivant des critères définis dans la réglementation (% de logement, configurations...).

2.3 Méthode de calcul

La méthode de calcul est portée par un logiciel agréé. Pour établir le diagnostic il n'est pas pris en compte les consommations réelles de l'occupant puisque la méthode est normalisée basée sur un usage standardisé. De plus la consommation est donnée en énergie primaire ce qui n'a pas de rapport avec ce qui est donné sur les factures des fournisseurs d'énergie : par exemple pour 1 kWh d'électricité il faut 2,3 kWh d'énergie primaire. Cette méthode de calcul est très contestée par les associations de consommateurs car elle favorise très nettement le gaz par rapport à l'électricité. Cela explique que les logements qui sont en chauffage électrique direct se retrouvent classés F ou G malgré des isolations existantes. Une pompe à chaleur qui présente un COP de 3 (ce qui signifie que pour 1 kWh d'électricité consommé, la pompe produit 3 kWh de chaleur - voir article de F. Drain sur les pompes à chaleur précédemment publié) ne conduit évidemment pas au même classement. Une chaudière à gaz ne présente pas ce problème mais l'étiquette CO₂ peut être problématique surtout si la chaudière n'est pas à condensation.

2.4 Un exemple de DPE

A titre d'exemple les figures ci-dessous sont les synthèses relatives à un appartement parisien situé dans un immeuble collectif à un étage intermédiaire.



Cet appartement est classé F notamment à cause de l'isolation imparfaite et de la chaudière collective au fuel. Les figures donnent la synthèse des travaux préconisés référencés en 1 pour l'isolation des murs et en 2 pour le passage à une pompe à chaleur. Le DPE ne se préoccupe évidemment pas de savoir si l'isolation des murs par l'extérieur est autorisée par la Ville, ni si la pompe à chaleur est autorisée à la fois par la copropriété et par la Ville sachant qu'un changement de chauffage collectif est une décision qui doit être pris à l'unanimité des copropriétaires.

3 Comment améliorer le résultat

Comme indiqué il est inutile d'adapter son comportement pour améliorer son étiquette (mais c'est utile pour faire baisser sa facture d'énergie) : il faut réaliser des travaux.

- Changement des fenêtres simple vitrage pour des fenêtres double vitrage (changer les fenêtres procure souvent aussi un gain du point de vue bruit et confort en général) ;
- Isolation des combles (gains généralement les plus significatifs, travaux généralement les plus simples et les moins onéreux) ;
- Travaux de changement de chaudière comme, par exemple, le passage d'une vieille chaudière à fuel à une chaudière moderne à gaz à condensation ou une pompe à chaleur ;
- Travaux d'isolation des murs par l'extérieur ou par l'intérieur (attention aux pertes de surface dans ce cas) ;
- Isolation des planchers sur caves ;
- VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) modernes par exemple qui ne se déclenchent que sur humidité dans les salles d'eau ou VMC double flux avec échangeur air froid entrant/air chaud sortant. Attention aux autorisations de copropriété nécessaires pour ouvrir des bouches d'aération en façade d'immeuble collectifs ...

4 Résultats DPE et dépenses énergétiques réelles

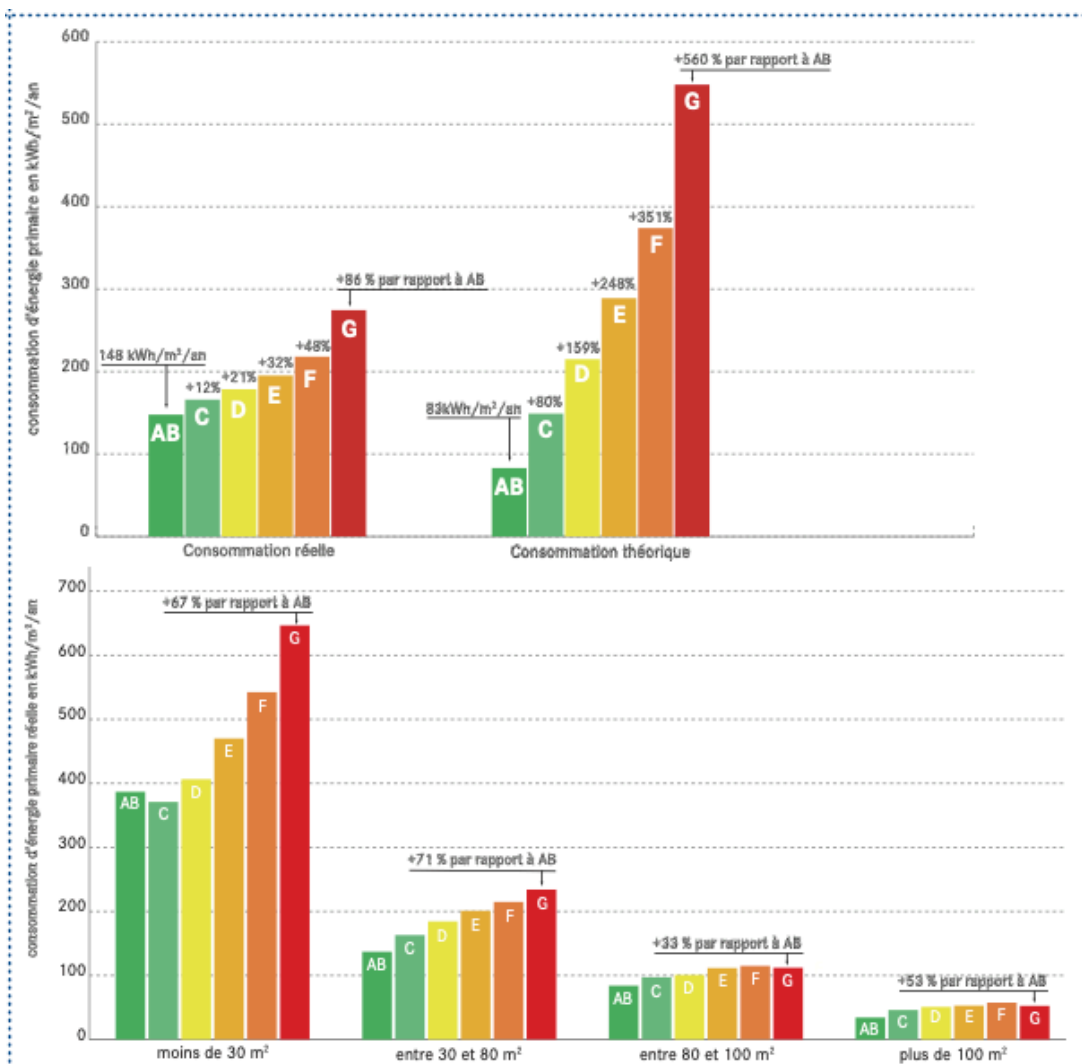
Pour les personnes intéressées par la comparaison des dépenses énergétiques réelles et celles théoriques évaluées par les DPE nous recommandons la lecture de l'étude Focus n° 103 janvier 2024. Référence :

<https://www.cae-eco.fr/performance-energetique-du-logement-et-consommation-d-energie-les-enseignements-des-donnees-bancaires>

Ce sujet est assez complexe et nécessite un développement qui ne tient pas dans le cadre de cet article.

Nous reproduisons cependant une figure qui montre bien qu'il y a des différences notoires.

Les courbes sont indiquées pour des logements de différentes surfaces ce qui n'a pas d'influence dans le calcul DPE mais ce qui en a une sur la consommation réelle d'après cette étude.



5 Conclusion

Souvent décriés par tous, à juste titre, professionnels de gestion immobilière, association de consommateurs, propriétaires, les anciens DPE ont été revus par l'administration en 2021. Les nouveaux DPE devraient être beaucoup plus utiles comme diagnostics énergétiques.

Ils doivent être lus attentivement car ils comportent souvent des erreurs dans les données fournies et utilisées, ce qui est du ressort des copropriétés ou des propriétaires.

Les résultats doivent être analysés avec soin. Les travaux indiqués doivent être agencés dans le temps de manière optimum par les propriétaires comme le changement de chaudière quand l'ancienne arrive à bout, l'isolation des murs à l'occasion d'un ravalement, l'isolation des combles au plus vite... Tous les travaux indiqués n'ont pas les mêmes conséquences, ni la même urgence, ni la même nécessité... ni le même coût : chacun doit transformer son diagnostic en projet personnel. La plupart des diagnostiqueurs acceptent de faire des simulations suivant votre demande si vous avez déjà des idées précises de travaux que vous voulez effectuer.

Pour tous les propriétaires qui louent des biens ou qui comptent vendre des biens il est maintenant très important de se soucier de ce sujet sans attendre pour ne pas se voir imposer des contraintes financières ou des décotes importantes le moment venu.