

Foire aux question - Diagnostic de performance énergétique

Table des matières

Questions générales	6
01. Pourquoi l'Etat a-t-il recommandé de suspendre l'édition des DPE pour les logements construits avant 1975 sauf nécessité impérieuse ?	6
02. Quelles sont les modifications apportées par l'arrêté du 8 octobre 2021 ?	6
03. Propriétaire d'un bien : J'ai fait réaliser le DPE de mon bien entre le 1 ^{er} juillet et le 31 octobre 2021 sur la base de la méthode de calcul de juillet, que dois-je faire ?	7
04. Diagnostiqueur : J'ai réalisé le DPE d'un bien entre le 1 ^{er} juillet et le 31 octobre 2021 sur la base de la méthode de calcul de juillet, que dois-je faire ?	8
Opposabilité	9
05. Je souhaite vendre mon logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1 ^{er} juillet et le 31 octobre 2021 mais je n'ai encore rien signé à ce stade, que dois-je faire ?	9
06. Je suis propriétaire d'un logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1 ^{er} juillet et le 31 octobre 2021 et j'ai signé une promesse de vente ou [un compromis de vente], que dois-je faire ?	9
07. Je souhaite mettre en location mon logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1 ^{er} juillet et le 31 octobre 2021, mais je n'ai encore rien signé à ce stade, que dois-je faire ?	9
Généralités	10
08. Qu'est-ce qu'un DPE ?	10
09. Pourquoi réaliser un DPE ? / Les objectifs du DPE	10
10. Qui fait établir un DPE ?	10
11. Par qui est établi un DPE ?	10
12. Où trouver un diagnostiqueur certifié ?	10
13. Quel est le prix d'un DPE ?	11
14. Comment est réalisé un DPE ?	11
15. Que faut-il fournir au diagnostiqueur afin qu'il réalise le DPE de mon bien ?	11
16. Où trouver mon DPE ?	12
17. Comment vérifier qu'un DPE est bien valide ?	13
Réglementation	14
18. Dans quels cas faut-il établir un DPE ?	14
19. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment neuf ?	14
20. Faut-il faire établir un DPE pour un bâtiment d'habitation collective ?	14
21. Combien de temps mon DPE est-il valable ?	14
22. Que doit contenir un DPE ?	15

23.	Quels sont les textes officiels sur le DPE et où les trouver ?	16
24.	L'obligation de réalisation de DPE s'applique-t-elle dans les départements d'outre-mer ?	18
	Domaines d'application du DPE	19
25.	Quels sont les bâtiments exemptés de DPE ?	19
26.	Le DPE est-il requis pour les maisons de retraite, les logements en foyers ou encore les résidences universitaires ?	19
27.	DPE logement - Je n'ai pas d'équipement de chauffage fixe dans mon logement, dois-je réaliser un DPE ?	19
28.	DPE logement - Doit-on fournir le DPE lors des reconductions tacites de contrats de location ?	19
29.	DPE logement - Le DPE est-il obligatoire pour les locations saisonnières ?	19
30.	DPE logement - Je suis propriétaire d'un logement actuellement en location, dois-je faire réaliser un DPE ?	20
31.	DPE logement - Dois-je faire établir un DPE pour une maison construite il y a 5 ans mais qui n'a jamais été habitée ?	20
32.	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" ?	20
	Modalité d'application	21
33.	A quel moment reçoit-on le diagnostic de performance énergétique dans le cas d'une transaction (vente ou location) ?	21
34.	Est-il possible de réaliser un DPE à l'échelle de l'immeuble sur la base d'un échantillon de logements représentatifs ?	21
35.	Le DPE collectif vaut-il toujours DPE individuel pour chacun des appartements de l'immeuble ?	22
	Affichage dans les annonces immobilières	23
36.	Quelles sont les obligations d'affichages dans les annonces immobilières ?	23
37.	Quelles sont les sanctions en cas de non-respect de l'affichage du DPE dans les annonces immobilières ?	23
	Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisés après le 1 ^{er} juillet 2021	24
38.	Pourquoi la méthode d'établissement des DPE a-t-elle été revue ?	24
39.	La révision de la méthode d'établissement touche-t-elle les bâtiments tertiaires ?	24
40.	Que signifie l'opposabilité du DPE ?	24
41.	Qu'est ce qui a changé au 1 ^{er} juillet 2021 ?	25
42.	Comment sont calculées les nouvelles étiquettes du DPE ? Comment ont été fixés les nouveaux double-seuils ?	25
43.	Y a-t-il toujours une distinction entre les DPE vente et location ?	26
	Étiquettes énergie-climat	26
44.	Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE ?	26

45. Mon logement comporte de nombreuses parties dont la hauteur est inférieure à 1,80m, non comptabilisé par le DPE. Celui-ci est-il erroné ?	27
46. La consommation totale du bien indiqué en page 3 du DPE ne correspond pas au produit de la consommation indiquée en page 1 et de la surface du bien, pourquoi ?	28
47. Comment est déterminée la classe d'un bien ?	29
48. Le nouveau DPE de mon bien ne me donne pas les mêmes résultats que l'ancien, pourquoi ?	30
49. L'énergie primaire, qu'est-ce que c'est ? Quelle différence avec l'énergie finale ?	31
Estimation des coûts annuels d'énergies	31
50. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies ?	31
51. Le calcul des coûts énergétiques a-t-il été modifié entre juillet et octobre 2021 ?	32
52. Ma facture énergétique réelle est différente de celle indiquée sur mon DPE, pourquoi ?	32
Indicateur de confort d'été	33
53. Comment est évalué l'indicateur de confort d'été ?	33
54. Pourquoi la climatisation n'est-elle pas prise en compte dans l'évaluation de l'indicateur de confort d'été ?	33
55. L'évaluation du critère de confort d'été a-t-elle été modifiée par l'arrêté du 8 octobre 2021 ?	33
Performance de l'isolation	33
56. Comment est calculé la performance de l'isolation ?	33
57. J'ai déjà réalisé des travaux d'isolation mais mon indicateur de performance d'isolation n'est pas bon, pourquoi ?	34
58. En tant que diagnostiqueur, comment mettre à profit cet indicateur pour formuler mes recommandations ?	34
Schéma des déperditions	34
59. Comment mettre à profit cet indicateur pour réaliser des travaux de rénovation énergétique ?	34
Recommandations	35
60. Recommandations d'usage – Comment sont calculées les réductions de consommation liées à l'usage du logement ?	35
61. Recommandations de travaux – Pourquoi les travaux sont-ils séparés en 2 ensembles ?	36
62. Recommandations de travaux – Les recommandations peuvent-elles dégrader l'étiquette carbone du bien ?	36
Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisés avant le 1 ^{er} juillet 2021	37
Etiquettes énergie et climat	37
63. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE réalisé avant le 1 ^{er} juillet 2021 ?	37

64.	Comment est déterminée la classe d'un bien pour un DPE réalisé avant le 1 ^{er} juillet 2021 ?	38
Estimation des coûts annuels d'énergies		38
65.	Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies pour un DPE réalisé avant le 1 ^{er} juillet 2021 ?	38
66.	Ma facture énergétique réelle est plus importante que celle indiquée sur mon DPE, pourquoi ?	38
Comprendre le classement de mon bien		40
Passoires énergétiques : biens classés F ou G		40
67.	Qu'est-ce qu'une passoire énergétique ?	40
68.	Mon bien est classé G, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?	40
69.	Mon bien est classé F, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?	40
Biens classés E		40
70.	Mon bien est classé E, quelles sont les contraintes / mesures qui s'y appliquent ?	40
Diagnosticteurs		42
Conditions d'indépendance		42
71.	Quelles sont les obligations du diagnostiqueur en matière d'indépendance ?	42
72.	Est-il possible d'avoir d'un côté une activité de diagnostiqueur et de l'autre une activité d'entreprise bâtiment ?	42
73.	Je suis expert en énergie dans une collectivité territoriale ou de l'État. Puis-je réaliser des DPE, en particulier ceux des bâtiments sur le territoire de ma collectivité ou du service de l'État où je suis en poste ?	42
74.	Le bureau d'étude thermique qui intervient sur une opération de construction VEFA est en mesure de me délivrer le diagnostic de performance énergétique du bien en construction, en a-t-il le droit ?	42
Critères de compétence		43
75.	Quelles sont les qualifications des diagnostiqueurs et relèvent-elles d'une certification ?	43
76.	La formation est-elle obligatoire ?	43
77.	Comment se déroule la certification des compétences ?	44
78.	Quelles sont les modalités pour que mon établissement scolaire devienne organisme de certification ?	44
79.	Depuis des années, j'exerce en continu des activités d'audit énergétique et de bureau d'études spécialisé en thermique. Dois-je passer moi aussi la certification de personnes ?	45
80.	Ayant des compétences professionnelles dans le domaine de l'énergétique, je souhaiterais devenir diagnostiqueur DPE, quelle démarche dois-je entreprendre ? Dois-je suivre une formation ou mes compétences me permettent-elles d'exercer sans conditions préalables ?	45
Questions diverses		45
81.	Un même diagnostiqueur peut-il réaliser plusieurs états, constats et diagnostics ?	45

82.	Le diagnostiqueur doit-il se déplacer pour établir son diagnostic ?	46
83.	Où puis-je trouver les coordonnées des organismes de formation de diagnostiqueurs DPE dans ma région ?	46
84.	J'ai constaté que les données sont erronées dans mon DPE. Y-a-t-il un recours possible contre le diagnostiqueur ?	46
	Réalisation d'un DPE	47
	Données d'entrée	47
85.	Qu'est-ce qu'un enduit isolant ancien ?	47
86.	Un sondage destructif est-il considéré comme justificatif acceptable ?	47

Questions générales

01. Pourquoi l'Etat a-t-il recommandé de suspendre l'édition des DPE pour les logements construits avant 1975 sauf nécessité impérieuse ?

Suite à l'analyse des DPE réalisés à partir du 1^{er} juillet 2021, des résultats non anticipés ont été constatés. Après des investigations menées en lien avec les représentants des diagnostiqueurs, il s'est avéré qu'une partie de ces résultats inattendus étaient dus à certaines dispositions méthodologiques qui concernent particulièrement les biens dont la date de construction est antérieure à 1975, ainsi qu'à un recours fréquent aux valeurs par défaut. La DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) a donc recommandé de suspendre l'édition des DPE sur ce segment du parc, dans l'attente de correctifs.

Tout DPE réalisé sur ce segment de parc demeure néanmoins juridiquement totalement valide dans la mesure où il applique la méthode de calcul en vigueur au moment de son élaboration.

Afin de pallier ces résultats non anticipés, des ajustements de la méthode ont été mis au point et formalisés dans *l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique*. Les dispositions de cet arrêté modificatif sont entrées en vigueur le 15 octobre 2021. A partir de cette date, des DPE incluant ces évolutions méthodologiques peuvent donc juridiquement être édités.

Afin de laisser le temps nécessaire aux éditeurs de logiciel pour intégrer ces modifications, une période transitoire a été instituée entre le 15 octobre et le 1^{er} novembre 2021. Entre ces deux dates, les deux versions de la méthode, avant et après ajustement, sont valables juridiquement.

02. Quelles sont les modifications apportées par l'arrêté du 8 octobre 2021 ?

L'arrêté du 8 octobre 2021 modifie la méthode de calcul sur quelques points précis et certaines modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique sur la base de l'expérience tirée de ces premiers mois de mise en œuvre. Il faut noter que chacune de ces modifications conduit à une évolution positive ou neutre de l'évaluation des logements faite par le DPE. En aucun cas elle ne peut conduire à la dégrader.

Les modifications apportées sont soit des modifications du calcul à l'intérieur de la méthode, soit des nouvelles modalités pour justifier les données d'entrée.

Les éléments touchants aux calculs suivants ont été modifiés :

- prise en compte de la présence de doublages pour un mur (un mur étant considéré doublé lorsqu'une cloison ou contre-cloison est ajoutée au mur initial) et de leur incidence sur le coefficient de transmission thermique U_{mur} . Cette possibilité permet d'améliorer les performances du mur, de diminuer les déperditions qui lui sont liées et donc de réduire les consommations de chauffage ;
- prise en compte de la présence de joints sur les menuiseries, permettant dans certains cas d'abaisser la perméabilité à l'air du bâtiment, d'abaisser les déperditions par renouvellement d'air et donc de réduire les consommations de chauffage ;
- évaluation des coûts annuels d'énergie pour l'électricité et le gaz permettant de prendre en compte des coûts plus proches de la réalité même si ces coûts restent fondés sur la consommation énergétique théorique issue du calcul ;

- déperditions par renouvellement d'air dans le cas d'une ventilation par ouverture des fenêtres (c'est-à-dire en cas d'absence de système de ventilation générale et continue), du fait d'une modification des débits de soufflage et d'extraction mis en œuvre. Cela aura pour conséquence de diminuer les déperditions par renouvellement d'air pour ce type de ventilation et donc de réduire les consommations de chauffage ;
- évaluation des consommations d'auxiliaires de distribution d'eau chaude sanitaire dans le cas d'un réseau de distribution bouclé (cas des logements situés dans un immeuble collectif et disposant d'une production d'eau chaude sanitaire collective). La modification de cette évaluation entraînera une diminution de ces consommations ;
- indicateur de confort d'été, pour lequel ne seront plus concernées par le critère de protection solaire les baies orientées au Sud, à l'Est et à l'Ouest dont la surface est strictement inférieure à 0,7 m² et si celles-ci représentent moins de 10 % de la surface totale de baie. Ainsi, ne sera pas prise en compte une fenêtre à un ventail de dimension 0,6m par 0,8m (soit 0,48 m²) orientée au Sud si une baie vitrée de dimension 2,15m par 2,4m (soit 5,16 m²) se trouve dans l'appartement. En effet, la fenêtre représentera alors seulement 9,30 % de la surface vitrée totale de l'appartement. L'indicateur de confort d'été sera donc amélioré.

Par ailleurs, il sera désormais possible pour les diagnostiqueurs :

- de saisir des données issues d'une observation qualifiée d'indirecte, c'est-à-dire des données issues de mesures ou d'observations non directes lorsqu'elles sont de nature à attester de la présence d'un élément ou de sa qualité. Ces données pourront être issues de mesures de température, d'épaisseur de murs, etc. qui permettront d'arriver à des conclusions telles que la présence d'un isolant ou encore la présence d'un vide d'air et donc d'un doublage ;
- de saisir des données issues des précédents DPE neuf s'agissant de la structure (murs, planchers et plafonds, menuiseries, isolation). Cette saisie permettra d'utiliser des données plus précises sur le bâtiment en l'absence d'autre document justificatif que l'ancien DPE.

Ces modifications ont entraîné la mise en place d'un calendrier modifié. Les diagnostiqueurs seront autorisés à utiliser conjointement, entre le 15 octobre et le 31 octobre 2021 :

- la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 initiale (publiée via *l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant* et entrée en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021) ;
- la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 mise à jour par *l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique*.

Dès le 1^{er} novembre 2021, la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 mise à jour sera la seule à pouvoir être utilisée.

Pour en savoir plus : lien vers la notice explicative.

03. Propriétaire d'un bien : J'ai fait réaliser le DPE de mon bien entre le 1^{er} juillet et le 31 octobre 2021 sur la base de la méthode de calcul de juillet, que dois-je faire ?

Au préalable, il convient de rappeler que le DPE, réalisé conformément à la méthode de calcul en vigueur au moment de sa réalisation, demeure valide juridiquement. Les problématiques remontées dans sa mise en œuvre ont néanmoins amené la DGALN (Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) à alerter sur l'existence de résultats susceptibles d'être sensiblement différents pour les biens immobiliers construits avant 1975.

Il a donc été demandé aux diagnostiqueurs d'être en capacité de rééditer, sans frais supplémentaires pour les propriétaires, les DPE des biens construits avant 1975 classés D, E, F et G en distinguant les deux cas de figure suivants :

- Mon bien est classé F ou G :
 - Le diagnostiqueur ayant réalisé mon DPE le réédite automatiquement, sans frais supplémentaires à ma charge. Je n'ai rien à demander et mon diagnostiqueur devra me fournir le DPE réédité avant une date qui sera précisée ultérieurement.
- Mon bien est classé D ou E :
 - Je peux demander dès à présent au diagnostiqueur ayant réalisé le DPE de mon bien de le rééditer, sans frais supplémentaires à ma charge. La date limite pour effectuer cette demande sera précisée ultérieurement.

Dans les autres cas, il n'y a pas de démarche particulière à entreprendre, le DPE n'étant pas particulièrement affecté par les modifications apportées par *l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique*.

Ces modifications se traduiront systématiquement par une classe de DPE supérieure ou égale (diminution des consommations énergétiques), mais jamais par un déclassement.

04. Diagnostiqueur : J'ai réalisé le DPE d'un bien entre le 1^{er} juillet et le 31 octobre 2021 sur la base de la méthode de calcul de juillet, que dois-je faire ?

Le bien a été construit avant 1975 :

- Il a été classé F ou G :
 - Je réédite automatiquement le DPE, sans frais supplémentaire pour le propriétaire du bien et je lui communique cette réédition : la date limite pour effectuer la réédition sera précisée ultérieurement. Je serai indemnisé par l'Etat pour cette réédition : le forfait par DPE sera précisé ultérieurement.
- Il a été classé D ou E :
 - Le propriétaire du bien peut demander dès à présent la réédition du DPE, sans frais supplémentaire pour le propriétaire. Si je reçois une telle demande, je réédite le DPE et le communique au propriétaire. La date limite pour effectuer cette demande sera précisée ultérieurement. Je serai indemnisé par l'Etat pour cette réédition : le forfait par DPE sera précisé ultérieurement.

Dans les autres cas, les modifications apportées par *l'arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du diagnostic de performance énergétique* ont une incidence marginale sur le classement de ce bien. Le propriétaire du bien peut néanmoins faire une demande de réédition du DPE, sans entrer dans le cadre de la réédition sans frais demandée aux diagnostiqueurs par l'Etat.

Ces modifications se traduiront dans un certain nombre de cas par une amélioration de la performance énergétique des biens évalués. Elles pourront donc aboutir à une amélioration de la classe énergétique du logement mais jamais par un déclassement.

Opposabilité

05. Je souhaite vendre mon logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1^{er} juillet et le 31 octobre 2021 mais je n'ai encore rien signé à ce stade, que dois-je faire ?

Il est recommandé d'attendre la réédition du DPE à compter du 1^{er} novembre 2021 avant de signer selon les cas, la promesse unilatérale de vente, le compromis de vente ou l'acte authentique de vente.

En cas d'urgence, il est possible d'insérer dans le contrat une clause selon laquelle le vendeur accepte que les conditions initiales de la vente, et le prix de vente en particulier, ne soient pas renégociées car la performance énergétique n'était pas un élément déterminant de la vente si les conditions en étaient réunies. Votre notaire pourra vous conseiller.

Dans certains cas, il sera utile de reporter la signature pour disposer d'un DPE réédité. Les particularités de chaque situation seront à prendre en compte.

06. Je suis propriétaire d'un logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1^{er} juillet et le 31 octobre 2021 et j'ai signé une promesse de vente ou [un compromis de vente], que dois-je faire ?

Il est recommandé de contacter votre notaire qui pourra vous conseiller sur la stratégie à adopter suivant votre situation et les objectifs patrimoniaux que vous poursuivez (achat d'une résidence principal ou investissement locatif)

07. Je souhaite mettre en location mon logement construit avant 1975 dont le DPE classé « D à G » a été réalisé entre le 1^{er} juillet et le 31 octobre 2021, mais je n'ai encore rien signé à ce stade, que dois-je faire ?

Il est conseillé d'attendre la réédition de votre DPE après le 1^{er} novembre 2021 avant de signer le contrat de bail si la situation le permet.

En cas d'urgence, il est possible d'insérer dans le contrat une clause selon laquelle le bailleur accepte que les conditions initiales de la location déterminées au vu du DPE initial, et le loyer en particulier, ne soient pas renégociées.

Généralités

08. 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.

09. 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 doit être 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.

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^{er} 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^{er} 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 transmises à l'Ademe 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 le diagnostic. Fournir ces éléments à votre diagnostiqueur lui évitera de prendre des valeurs par défaut, qui seront le plus souvent pénalisantes pour l'évaluation énergétique de votre bien :

- Acte de propriété du logement ;
- Taxe d'habitation et taxe foncière ;
- 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 ;
- Descriptif de factures ou bordereaux de livraison justifiant les travaux entrepris, mentionnant le nom du propriétaire ou l'adresse du bien ;
- 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 ;

- Rapport 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 ;
- Diagnostic surface habitable ;
- 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.

Le propriétaire du dispositif collectif (tels l'enveloppe extérieure, la toiture, les planchers, plafonds et cloisons intérieures donnant sur des locaux non chauffés), 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). 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 ? ») 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 valable ? ».

Réglementation

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

Sauf exceptions (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^{er} 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^{er} 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. Elle ne s'applique pas lors de la reconduction tacite du bail ou de la cession de bail.

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^{er} 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^{er} janvier 2013 doit avoir réalisé un DPE. Ce DPE est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un DPE précédent, réalisé après le 1^{er} 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 :

- supérieur à 200 lots : entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024 ;
- compris entre 50 et 200 lots : entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025 ;
- inférieur ou égal à 50 lots : entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

21. Combien de temps mon DPE est-il valable ?

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

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

Cette modulation vise à réduire la durée de validité des DPE réalisés avant le 1^{er} 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^{er} 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 accompagnées 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^{er} 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. 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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*

24. 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). Cette situation provisoire est néanmoins appelée à évoluer rapidement, puisqu'un élargissement de l'obligation de réaliser un DPE aux départements d'outre-mer est prévu à l'horizon 2024.

Le diagnostic de performance énergétique Guadeloupe (DPEG), établi par le conseil régional de la Guadeloupe, est obligatoire depuis 2011 dans le cadre du dispositif de réglementation thermique (RTG). Il doit être réalisé lors d'une construction, d'une vente ou de la mise en location d'un bien, conformément à la délibération n°CR/19-1156 du 31 octobre 2019.

Domaines d'application du DPE

25. Quels sont les bâtiments exemptés de DPE ?

L'article R126-15 du code de la construction et de l'habitation énumère les bâtiments 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.

26. 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.

27. 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 du DPE.

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

Non, le DPE est à fournir uniquement pour un nouveau contrat de location ou un renouvellement, c'est-à-dire lorsqu'il y a signature d'un contrat.

29. 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.

30. DPE logement - Je suis propriétaire d'un logement actuellement en location, dois-je faire réaliser un DPE ?

Non, l'obligation de réaliser un DPE est liée à la signature de tout nouveau contrat. Vous n'avez donc pas obligation de présenter un DPE pour le moment à vos locataires.

31. 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 ».

32. 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.

Modalité d'application

33. 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 ou à défaut de promesse, 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 en cas 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 l'habitation sa réalisation, il est alors 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). Un certain nombre d'informations sont quant à elles diffusées dès la publication des annonces immobilières.

34. 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.

35. Le DPE collectif vaut-il toujours DPE individuel 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^{er} 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^{er} 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.

Affichage dans les annonces immobilières

36. 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. Cette mention s'applique pour les logements dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), seulement à compter du 1er juillet 2024.

A partir du 1^{er} janvier 2022, sera 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^{er} 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.

37. 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.

Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisés après le 1^{er} juillet 2021

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

Les DPE réalisés avant le 1^{er} 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 étiquettes, 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.

39. 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^{er} 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).

40. Que signifie l'opposabilité du DPE ?

Conformément à la loi ELAN votée en 2018, le DPE est devenu pleinement opposable dès le 1^{er} 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 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.

41. Qu'est ce qui a changé au 1^{er} juillet 2021 ?

Les principales évolutions, respectées par tout DPE réalisé sur un logement depuis le 1^{er} 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 » tenant compte à la fois de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre.

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

Jusqu'au 1^{er} 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^{er} juillet 2021 a introduit une étiquette de performance énergétique 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. Cependant, le Gouvernement a veillé à ce que cette prise en compte ne permette pas aux logements très énergivores chauffés à l'électricité, dont les factures énergétiques sont souvent les plus élevées, de sortir du statut de passoire.

Dans ce contexte, à l'issue d'études statistiques conduites par les services du ministère, un double seuil d'équilibre pour la limite entre les classes de performance énergétique E et F a été déterminé à hauteur de 330 kWh/m².an en énergie primaire et de 70 kgCO₂eq/m².an en émissions de gaz à effet de serre.

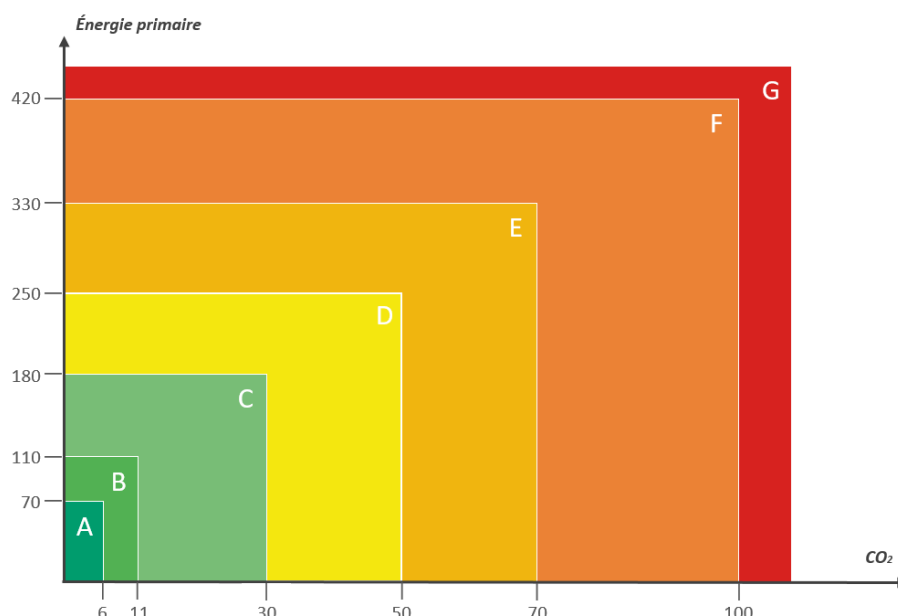
Les double-seuils entre les classes C, D et E d'une part, et F et G d'autre part, ont été déterminés dans un souci d'équilibre global et de limitation des sauts de classe avant et après réforme.

Enfin, les doubles-seuils entre les classes A, B et C ont été déterminés en référence aux caractéristiques des logements les plus performants, en particuliers les logements neufs (soumis à l'actuelle réglementation thermique 2012 : RT2012, et la future réglementation environnementale 2020 : RE2020)

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/m²/an) et en émission de gaz à effet de serre (en kgCO₂eq/m²/an).

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
110	11	B
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
180	30	C
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
250	50	D
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
330	70	E
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
420	100	F
KWh/m².an	kg CO ₂ eq/m².an	
		G



43. 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^{er} 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^{er} juillet 2021, et ce tant que ce diagnostic est valide (voir « Combien de temps mon DPE est-il valable ? »).

Etiquettes énergie-climat

44. 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).

Seules les consommations d'énergie relatives à ces 5 usages sont prises en compte. 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 entre eux. Pour cela, il 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 mensuellement pour une température de consigne de 19°C, réduite à 16°C en cas d'absence du domicile, pour des météo 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.

45. Mon logement comporte de nombreuses parties dont la hauteur est inférieure à 1,80m, non comptabilisé 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/m²/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.

46. La consommation totale du bien indiqué en page 3 du DPE ne correspond pas au produit de la consommation indiquée en page 1 et de la surface du bien, pourquoi ?

En page 1 du DPE sont notamment indiqués :

- La surface habitable du bien diagnostiqué ;
- L'étiquette « énergie » associée à une consommation en kWh/m²/an.

En page 3 est notamment indiquée la consommation totale annuelle en kWh.

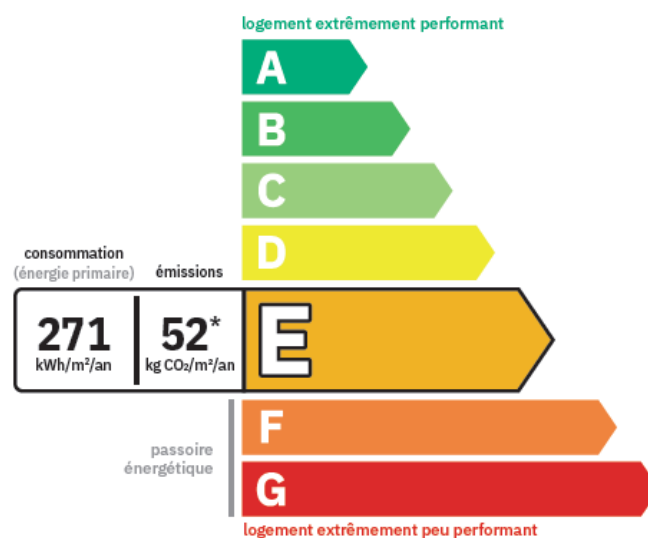
On remarque qu'en multipliant la consommation de la page 1 par la surface habitable du bien, on n'obtient pas exactement la consommation totale annuelle de la page 3.

La consommation indiquée en page 1, et sur laquelle se base le calcul de la classe énergétique du logement, est en fait égale à la consommation totale annuelle divisée par la surface habitable du logement, puis présentée sous la forme d'une valeur entière arrondie à l'entier inférieur. Cela explique la différence qui peut être constatée.

Exemple :

En page 1 de ce DPE :

- Surface habitable : 63m²
- Consommation en énergie primaire : 271 kWh/m²/an comme indiqué sur l'image ci-dessous



En partant de l'étiquette, on s'attend logiquement à obtenir une consommation totale annuelle de :

$$63 \text{ m}^2 * 271 \text{ kWh/m}^2/\text{an} = 17\,073 \text{ kWh/an}$$

Or en page 3 du DPE, la consommation totale affichée est de 17 129 kWh, comme le montre le tableau ci-dessous.

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	
 chauffage	 fioul	9 450	(9450 é.f.)
 eau chaude sanitaire	 électrique	6955	(3024 é.f.)
 refroidissement		0	(0 é.f.)
 éclairage	 électrique	290	(126 é.f.)
 auxiliaires	 électrique	434	(189 é.f.)
énergie totale pour les usages recensés :		17 129 kWh	(12 789 kWh é.f.)

Cela s'explique par le fait que la consommation de 271 kWh/m²/an est calculée comme suit :

$$17\,129 \text{ kWh/an} / 63 \text{ m}^2 = 271,888 \dots \text{ kWh/m}^2/\text{an}$$

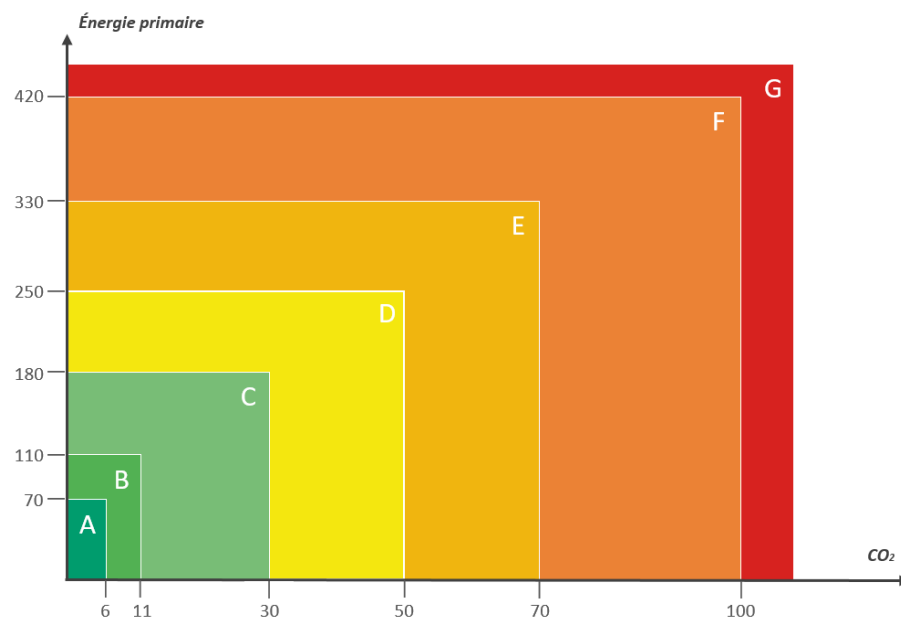
Cette valeur est arrondie à l'entier inférieur, soit 271 kWh/m²/an.

47. Comment est déterminée la classe d'un bien ?

L'étiquette « performance énergétique » 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 CO₂ 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

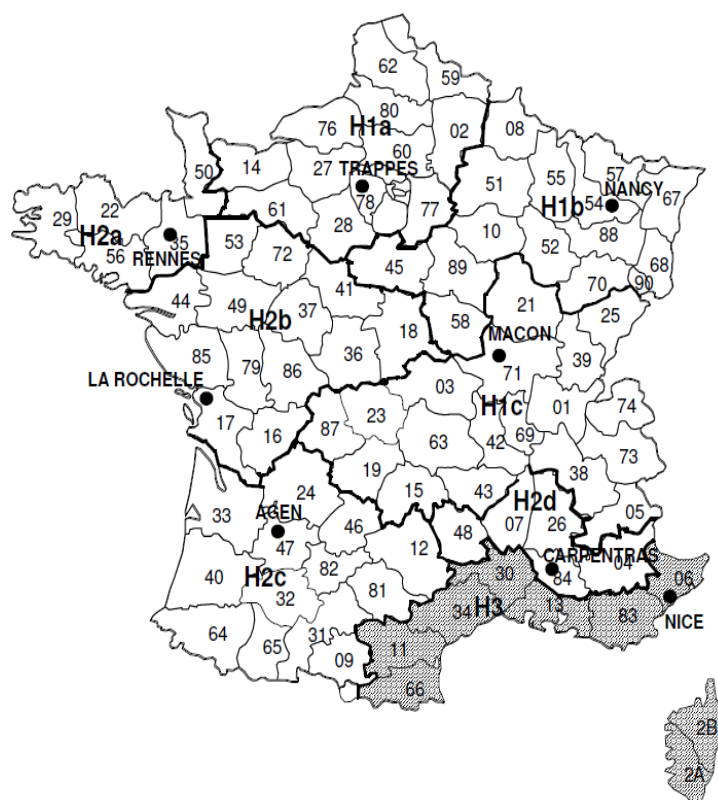
70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G



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	D
kWh/m ² .an	kgCO ₂ eq/m ² .an	
390	80	E
kWh/m ² .an	kgCO ₂ eq/m ² .an	
500	110	F
kWh/m ² .an	kgCO ₂ eq/m ² .an	
		G

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



48. 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^{er} 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.

49. 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 (comme le bois, le gaz, le pétrole, etc.) 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 lorsque l'« 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.

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

50. 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.

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

La méthode de calcul entrée en vigueur le 1^{er} 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.

52. 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

53. 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 m² 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.

54. 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.

55. L'évaluation du critère de confort d'été a-t-elle été modifiée par l'arrêté du 8 octobre 2021 ?

Oui, les très petites baies ayant un impact très peu significatif sur le confort d'été de l'ensemble du logement, une exception a été ajoutée pour la détermination de l'indicateur de confort d'été. Cet enrichissement de la méthode précise que ne sont plus concernées par le critère de protection solaire les baies orientées au Sud, à l'Est et à l'Ouest dont la surface est strictement inférieure à 0,7 m² et si celles-ci représentent moins de 10 % de la surface totale de baie.

Cette exception ne concerne pas les fenêtres de toit, dont l'impact sur le confort d'été d'un logement est négatif si elles ne sont pas protégées, et ce quelle que soit leur taille.

Performance de l'isolation

56. 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).

57. 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.

58. En tant que diagnostiqueur, comment mettre à profit cet indicateur pour formuler mes recommandations ?

Il est important de rechercher les raisons pour lesquelles une performance d'isolation serait jugée insuffisante. Pour cela, peuvent notamment être observées :

- La performance d'isolation de chaque paroi, présentée en page 4 du DPE, et qui permet de mettre en avant les parois les moins performantes ;
- Le schéma des déperditions, présenté en 2 du DPE, qui permet de repérer les parois entraînant le plus de déperditions ;
- La consommation de chauffage et de refroidissement, détaillées en page 2 du DPE.

Dans le cas où les consommations de chauffage et de refroidissement sont importantes, il est nécessaire de recommander un travail d'isolation de l'enveloppe du bâtiment, en privilégiant les parois les moins performantes et les parois entraînant le plus de déperditions.

Schéma des déperditions

59. Comment mettre à profit cet indicateur pour réaliser des travaux de rénovation énergétique ?

Cet indicateur peut permettre d'orienter les recommandations de travaux. En effet, dans le cas où les consommations de chauffage et de refroidissement sont importantes, il est important de recommander un travail d'isolation de l'enveloppe du bâtiment, en privilégiant les parois les moins performantes (voir page 4 du DPE) et les parois entraînant le plus de déperditions.

Recommandations

60. 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.

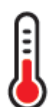
A noter que les consommations affichées dans le DPE sont celles associées à un comportement conventionnel.

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 :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est -16% sur votre facture **soit -392€ par an**

astuces (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.



**Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C**

astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 132l/jour
d'eau chaude à 40°C**

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 **soit -363€ par an**

astuces

- 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_{ep}/m²/an pour 132l/jour d'eau chaude à 40°C ;
- Comportement dépensier : 12 167 kWh_{ep}/m²/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/m²/an, associée à une baisse de 54l/jour d'eau chaude à 40°C (186 – 132).

61. 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.

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

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

Bien comprendre mon DPE logement – DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021

Etiquettes énergie et climat

63. Comment sont calculées les consommations affichées dans un DPE réalisé avant le 1^{er} 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 météo 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).

64. Comment est déterminée la classe d'un bien pour un DPE réalisé avant le 1^{er} 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_{ep}/m².an) :

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

Estimation des coûts annuels d'énergies

65. Comment sont calculés les coûts annuels d'énergies pour un DPE réalisé avant le 1^{er} juillet 2021 ?

Lorsque le calcul est réalisé selon la méthode des consommations estimées, les frais annuels de la consommation d'énergie calculée 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 par le 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, les tarifs utilisés sont ceux indiqués sur les factures.

66. Ma facture énergétique réelle est plus importante que celle indiquée sur mon DPE, pourquoi ?

Dans le cas où les consommations du bien sont estimées, le coût annuel d'énergies présenté dans le DPE est calculé sur la base d'un usage conventionnel d'un bâtiment et peut différer de la facture réelle pour de nombreuses raisons :

- Offres des fournisseurs énergétiques, et coûts associés ;
- 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) ;
- 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 sur les scénarios climatiques ;
- Vols de calories à ses voisins / vols de calories de ses voisins ;
- Etc.

Dans le cas où les consommations du bien sont issues des factures des occupants, le prix affiché sur le DPE est celui des factures.

Comprendre le classement de mon bien

Passoires énergétiques : biens classés F ou G

67. 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.

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

A partir de 2025, en France métropolitaine, vous ne pourrez plus louer votre bien car celui-ci sera considéré comme indécent. Il est donc nécessaire que vous prévoyiez de réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance de votre bien.

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.

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : www.faire.gouv.fr/trouver-unconseiller ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : www.faire.gouv.fr/aides-definancement

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

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

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.

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : www.faire.gouv.fr/trouver-unconseiller ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : www.faire.gouv.fr/aides-definancement

Biens classés E

70. 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 FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : www.faire.gouv.fr/trouver-unconseiller ou 0808 800 700 (prix d'un appel local).

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :
www.faire.gouv.fr/aides-definancement

Diagnosticqueurs

Conditions d'indépendance

71. Quelles sont les obligations du diagnostiqueur en matière d'indépendance ?

L'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation indique que les diagnostics sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des diagnostics.

L'indépendance d'un diagnostiqueur suppose donc que ses prestations ne dépendent pas uniquement ou très majoritairement d'un seul client, notamment d'un seul intermédiaire immobilier. Un vendeur, un bailleur ou un maître d'ouvrage a intérêt à mettre lui-même en concurrence plusieurs diagnostiqueurs ou à demander à son intermédiaire immobilier de lui fournir plusieurs références.

72. Est-il possible d'avoir d'un côté une activité de diagnostiqueur et de l'autre une activité d'entreprise bâtiment ?

Non, la personne réalisant des DPE ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir le DPE.

En pratique, il n'est pas possible de cumuler des activités de diagnostiqueur avec celles de notaire, agent immobilier, ou d'entrepreneur de bâtiment intervenant dans les travaux.

Toutefois, il convient de préciser que l'activité d'organisation des travaux est compatible avec l'activité d'établissement de DPE : les personnes ayant une activité de maître d'œuvre ou d'architecte sont autorisées à exercer comme diagnostiqueur (à condition bien sûr qu'elles respectent les conditions des paragraphes précédents).

73. Je suis expert en énergie dans une collectivité territoriale ou de l'État. Puis-je réaliser des DPE, en particulier ceux des bâtiments sur le territoire de ma collectivité ou du service de l'État où je suis en poste ?

L'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit une exception à l'indépendance et à l'impartialité du diagnostiqueur pour établir un DPE, si celui-ci est réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment.

Si cet agent peut déroger au principe d'indépendance et d'impartialité imposé par l'article L.271-6 précité, il devra néanmoins répondre aux obligations de certification des compétences pour pouvoir procéder à la réalisation du DPE.

74. Le bureau d'étude thermique qui intervient sur une opération de construction VEFA est en mesure de me délivrer le diagnostic de performance énergétique du bien en construction, en a-t-il le droit ?

Conformément à la clause d'indépendance citée précédemment, le DPE ne peut être réalisé par ce bureau d'étude dans la mesure où il intervient déjà sur l'opération de construction. Cela va à l'encontre

de la clause d'impartialité et d'indépendance présentée par l'article L.271-6 code de la construction et de l'habitation. D'une manière générale, le maître d'œuvre d'une opération de construction ne peut pas réaliser le DPE pour le compte du maître d'ouvrage de cette même opération puisqu'il intervient sur la construction.

Critères de compétence

75. Quelles sont les qualifications des diagnostiqueurs et relèvent-elles d'une certification ?

Il n'est pas exigé de qualifications professionnelles spécifiques pour candidater à la certification DPE. Les candidats fournissent :

- soit la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle de trois ans de technicien ou agent de maîtrise du bâtiment ou dans des fonctions d'un niveau professionnel équivalent dans le domaine des techniques du bâtiment ;
- soit un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de deux ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ou un titre professionnel équivalent ;
- soit la preuve par tous moyens des compétences exigées par un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour une activité de diagnostic comparable, ces preuves ayant été obtenues dans un de ces Etats ;
- soit toute preuve de la détention de connaissances équivalentes en lien avec les techniques du bâtiment.

76. La formation est-elle obligatoire ?

Au vu des enjeux de réduction de consommation d'énergie mais également de santé et de sécurité publiques auxquels les diagnostics immobiliers (DPE, amiante, plomb, gaz, électricité, termites) apportent une réponse, il est impératif que ces diagnostics soient fiables. Leur élaboration par des personnes compétentes dont les connaissances actualisées et les méthodes normalisées ne laissent aucun doute sur la validité de leurs conclusions est ainsi essentielle.

Dans chaque domaine, en particulier le DPE, les méthodologies de repérage de calcul des consommations, sont mises à jour régulièrement pour répondre aux évolutions techniques et scientifiques et aux exigences des politiques publiques nationales, européennes et internationales qui évoluent fréquemment. Ces mises à jour nécessaires imposent aux candidats à la certification de suivre une formation initiale certifiée et aux diagnostiqueurs de suivre une formation continue certifiée leur permettant d'intégrer ces évolutions dans leur pratique professionnelle. Au vu des enjeux exposés ci-dessus, il est nécessaire d'assurer un haut niveau de qualité de ces formations : la réglementation exige ainsi des formations initiales certifiées pour les candidats et continues pour les diagnostiqueurs.

Pour une candidature initiale de certification de DPE, il sera requis d'avoir suivi une formation certifiée de 3 jours pour une certification sans mention, complétée de 2 jours pour une certification avec mention (1).

(1) : seul un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification avec mention peut réaliser les DPE à l'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation. Les DPE d'habitations individuelles et de lots (y compris à usage autre que d'habitation) dans des bâtiments à usage principal

d'habitation peuvent être réalisés par un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification sans mention.

77. Comment se déroule la certification des compétences ?

Pour l'établissement des diagnostics techniques visés à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation (6 domaines : plomb, amiante, termites, gaz, électricité, DPE) dans certaines circonstances bien délimitées (vente, location, avant démolition, construction neuve, bâtiments publics), il doit être recouru à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. En France, l'organisme d'accréditation est le COFRAC. La liste des organismes de certification à la personne accrédités est disponible sur le site du COFRAC : www.cofrac.fr.

Les conditions et les modalités de la certification des compétences des diagnostiqueurs sont définies par un arrêté pris en application du R.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Au vu des enjeux de réduction de consommation d'énergie mais également de santé et de sécurité publiques, il est indispensable que les diagnostics soient fiables. Les pouvoirs publics ont mis en place des procédures de certification afin que soit reconnue la compétence de la profession de diagnostiqueur et de sécuriser juridiquement ces documents. Leur élaboration par des personnes compétentes dont les connaissances actualisées et les méthodes normalisées ne laissent aucun doute sur la validité de leurs conclusions. La certification permet de s'assurer que les diagnostiqueurs offrent toujours des garanties de qualité juridique et technique dans l'élaboration des diagnostics.

La certification DPE, d'une durée de 7 ans, se compose d'examen et d'opérations de surveillance effectués par l'organisme de certification pour chaque domaine. Les diagnostiqueurs ont également une obligation de formation continue certifiée.

Dans le cas d'une demande de certification initiale DPE, le candidat doit avoir suivi au préalable une formation initiale certifiée obligatoire de 3 jours pour la certification sans mention, complétée par une formation de 2 jours pour la certification avec mention (1). Cette formation prépare aux examens théorique et pratique organisés par l'organisme de certification. A l'issue du suivi de cette formation initiale et de la réussite de ces examens, une certification, avec ou sans mention, sera délivrée pour une durée de 7 ans.

(1) : seul un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification avec mention peut réaliser les DPE à l'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation. Les DPE d'habitations individuelles et de lots (y compris à usage autre que d'habitation) dans des bâtiments à usage principal d'habitation peuvent être réalisés par un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification sans mention.

78. Quelles sont les modalités pour que mon établissement scolaire devienne organisme de certification ?

L'article R.271-1 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire l'accréditation des organismes réalisant la certification des diagnostiqueurs immobiliers, en vue de garantir leur compétence pour réaliser ces diagnostics, eux-mêmes obligatoires : « Les organismes de certification (...) sont accrédités ». L'accréditation protège les particuliers en assurant que les diagnostiqueurs immobiliers sont certifiés par des organismes compétents et impartiaux. Ces organismes sont accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou un organisme européen équivalent, signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des

organismes d'accréditation. Il existe au moins un organisme d'accréditation dans chaque pays membre de l'Union européenne.

Les exigences relatives à l'accréditation sont définies dans un arrêté pris en application de l'article R.271-1 susmentionné. La liste des organismes de certification à la personne accrédités est disponible sur le site du COFRAC (www.cofrac.fr).

Afin de répondre aux exigences d'indépendance, si votre établissement réalise des formations initiales certifiées pour les diagnostiqueurs, il ne vous sera pas possible de pratiquer une activité de certification des diagnostiqueurs.

79. Depuis des années, j'exerce en continu des activités d'audit énergétique et de bureau d'études spécialisé en thermique. Dois-je passer moi aussi la certification de personnes ?

Oui, toute personne souhaitant établir des DPE après le 1^{er} novembre 2007 doit avoir fait certifier ses compétences par un organisme de certification à la personne accrédité.

80. Ayant des compétences professionnelles dans le domaine de l'énergétique, je souhaiterais devenir diagnostiqueur DPE, quelle démarche dois-je entreprendre ? Dois-je suivre une formation ou mes compétences me permettent-elles d'exercer sans conditions préalables ?

Pour exercer en tant que diagnostiqueur DPE, la personne doit être certifiée. Il existe deux types de certification, la première sans mention et la seconde avec mention (1).

La certification est délivrée par un organisme de certification (OC) à la personne, accrédité par l'organisme d'accréditation : le COFRAC. La liste de ces 13 OC est disponible ici : www.cofrac.fr

Pour une demande initiale de certification, l'organisme de certification s'assurera que le candidat a suivi une formation certifiée de 3 jours pour la certification sans mention, complétée de 2 jours pour une certification avec mention (1). Puis l'organisme de certification soumettra le candidat à un examen théorique et à un examen pratique. En cas de réussite, la certification sera délivrée pour une durée de 7 ans, pendant laquelle le diagnostiqueur sera soumis à une surveillance documentaire, un contrôle sur site, et une formation continue.

(1) : seul un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification avec mention peut réaliser les DPE à l'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation. Les DPE d'habitations individuelles et de lots (y compris à usage autre que d'habitation) dans des bâtiments à usage principal d'habitation peuvent être réalisés par un diagnostiqueur DPE disposant d'une certification sans mention.

Questions diverses

81. 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^{er} 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).

82. Le diagnostiqueur doit-il se déplacer pour établir son diagnostic ?

Oui, de par la nature de ses prestations, le diagnostiqueur doit visiter le bien à vendre, à louer ou à construire. En particulier pour le DPE, il doit faire des recommandations de travaux d'économie d'énergie au vu de la construction ainsi que des équipements et des éléments qui ont une incidence sur la performance énergétique.

83. Où puis-je trouver les coordonnées des organismes de formation de diagnostiqueurs DPE dans ma région ?

Une liste des organismes de formations certifiées sera prochainement indiquée sur le site internet du ministère dédié aux diagnostiqueurs.

84. J'ai constaté que les données sont erronées dans mon DPE. Y-a-t-il un recours possible contre le diagnostiqueur ?

Si le mandataire du DPE constate que les données décrivant le bâtiment ou les équipements sont erronées, ou que la méthodologie utilisée n'est pas conforme aux arrêtés d'application, il s'agit d'une faute professionnelle de la part du diagnostiqueur. Il peut alors demander à ce que le DPE soit refait, et/ou avoir recours à une procédure juridique envers le diagnostiqueur.

Réalisation d'un DPE

Données d'entrée

85. 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 (chènevotte par exemple), il faut considérer que l'enduit n'est pas isolant.

86. 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.