

Le DPE, Evolution et Impact sur la filière

réunion plénière IESF

30/05/2024 - Jean-Baptiste de Fouchier



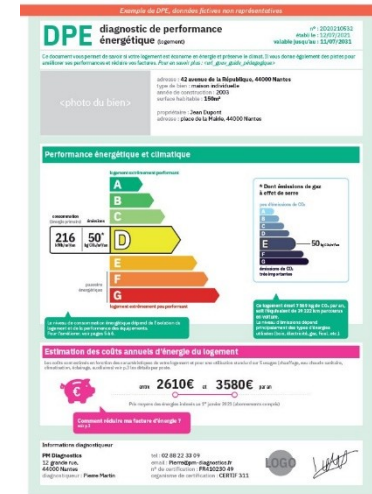
- 1) Définition du DPE
- 2) Les acteurs du DPE
- 3) Evolutions du DPE (de 2006 à aujourd'hui)
- 4) DPE 2021, principales nouveautés
- 5) Contraintes législatives
- 6) Valeur Verte
- 7) DPE 2021, le rapport
- 8) Processus de réalisation
 - A. COLLECTE ET SAISIE DES DONNÉES**
 - B. PRÉ-CALCULS (CONVERTISSEURS)**
 - C. CALCUL DPE 3CL**
- 9) Limites

DPE = DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

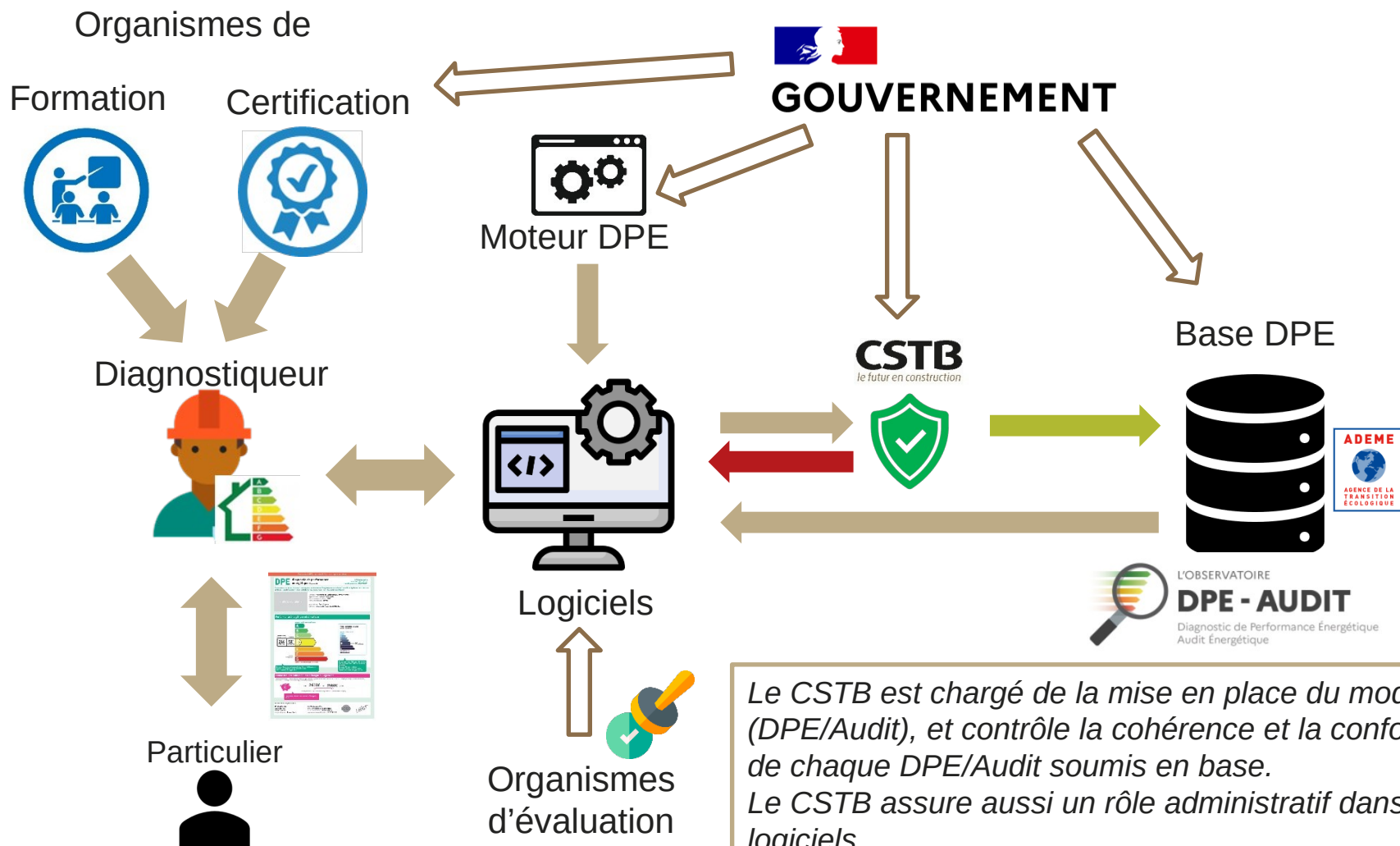
- Créé en 2006
- Outil évalue la **performance énergétique et environnementale** d'un logement ou bâtiment, de façon **CONVENTIONNELLE**

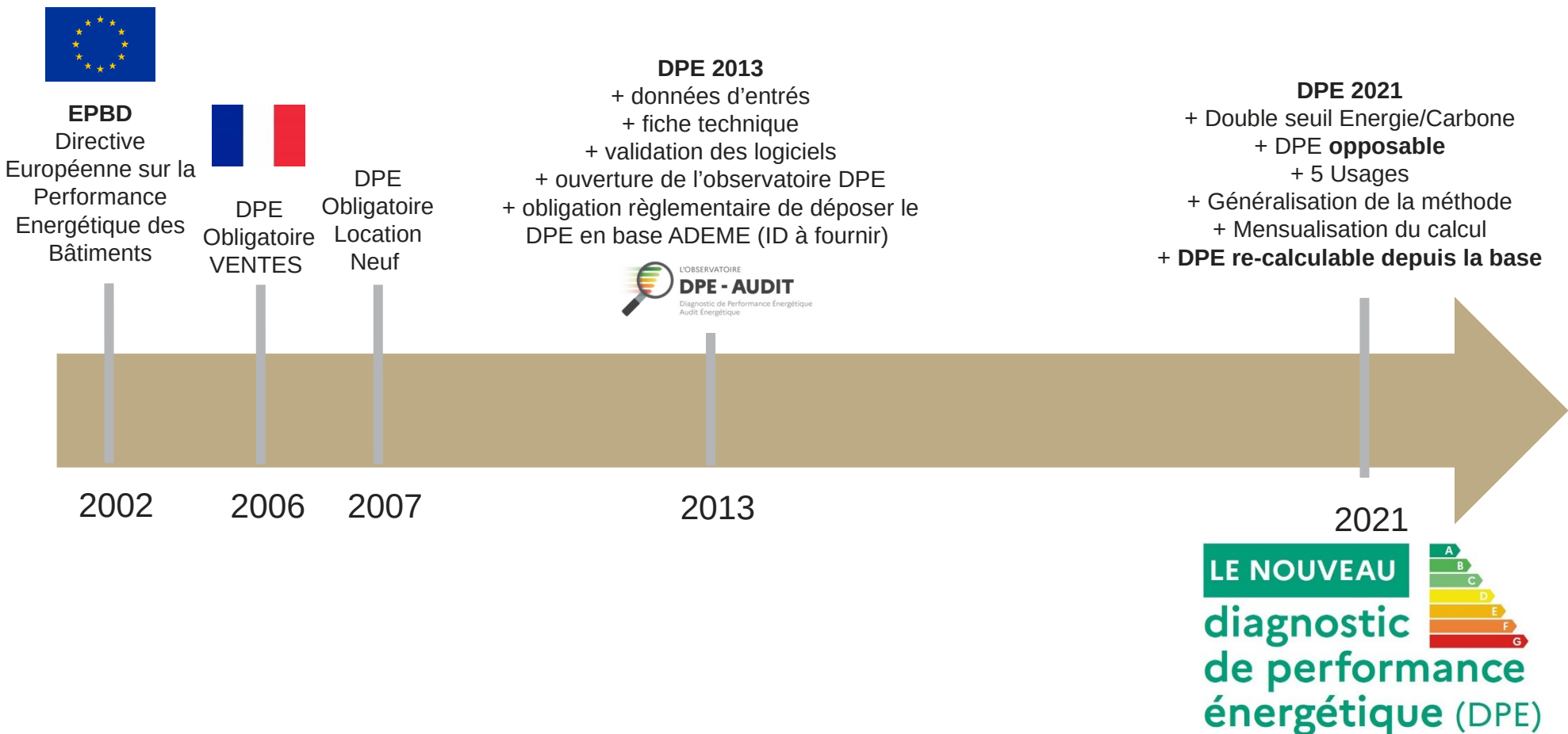
- Consommations d'énergie (primaire)
- Emissions de Gaz à effets de serre (GES)

- Réalisé par un diagnostiqueur certifié
- Production d'un Rapport, à destination du propriétaire/locataire, qui contient :
 - Caractéristiques du logement
 - Consommations et les GES
 - L'étiquette du DPE (énergie, carbone)
 - Recommandations sur des **travaux** énergétique



- **DPE : obligatoire** à l'occasion de la **vente** d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de **location** d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les **bâtiments neufs**.
- **DPE Collectif : Obligatoire** pour **bâtiments d'habitation collective** à partir de :
 - 2024 pour les monopropriétés et les copropriétés > 200 lots
 - 2025 pour les copropriétés > 50 lots





- Généralisation de la méthode de calcul (3CL) à tous les logements : antérieurs à 1948 ou avec systèmes de chauffage collectif (Suppression du DPE « sur facture »)

- Passage de 3 à 5 postes de consommation :

ajout des consommations d'éclairage et d'auxiliaires



- Mensualisation du calcul



- Alignement du scénario conventionnel d'occupation sur celui de la RE2020

- Evolution et mise à jour des paramètres liés aux énergies (PEF, FE CO₂, tarifs des énergies) :

abaissement du facteur de conversion de l'électricité de l'énergie finale >> énergie primaire de 2,58 à 2,3 (RE2020 et DPE)

- DPE opposable (comme les autres diagnostics : plomb, amiante, électriques)

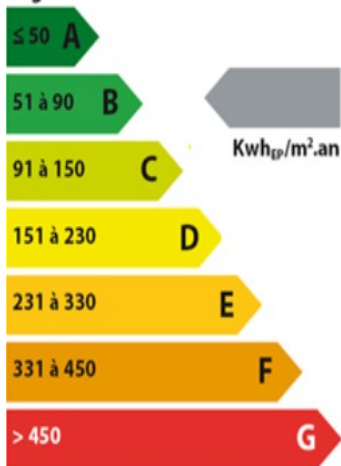
- Vendeur (ou bailleur) engagera sa responsabilité en cas d'erreurs préjudiciables pour un futur acquéreur ou locataire. Ces derniers auront ainsi le droit de prendre les mesures juridiques nécessaires.

- Possibilité d'adosser à l'étiquette énergie une réglementation qui pourrait comporter des obligations ou des interdictions, ainsi que les modalités de calcul des aides à la rénovation énergétique

DPE 2012

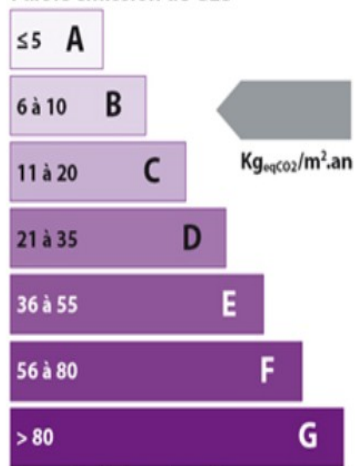
Une étiquette énergie
Une étiquette carbone

Logement économe



Logement énergivore

Faible émission de GES

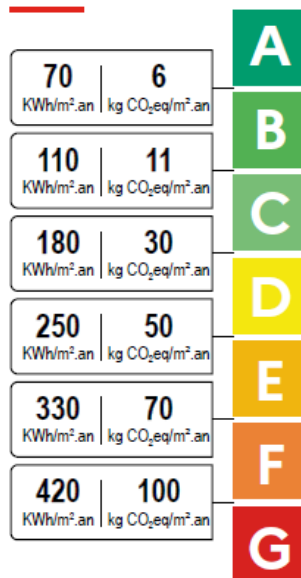


Forte émission de GES

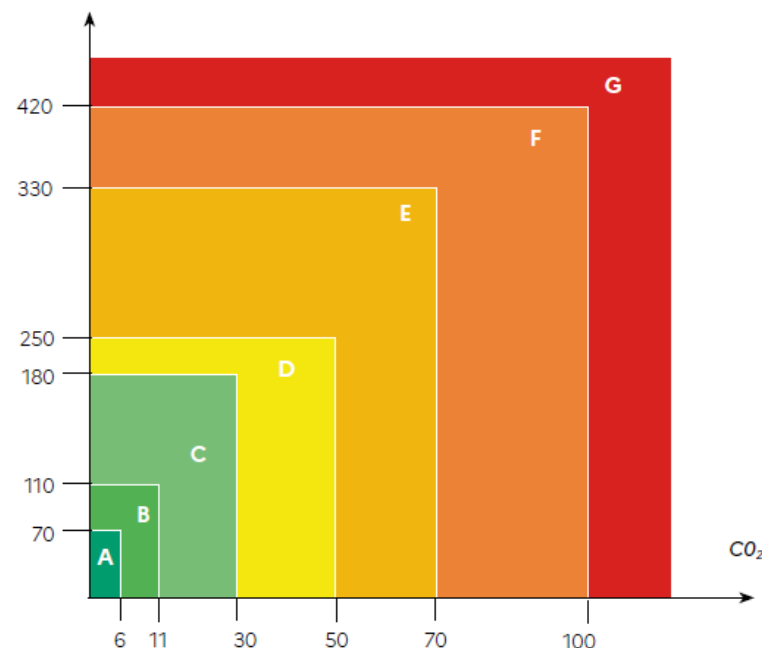
DPE 2021

Une étiquette énergie mixte (double seuil)
Une étiquette carbone (pour information)
Des modulations (climat/altitude sur les seuils E/F et F/G)

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique



Energie primaire



VENTE

LOCATION

25 août
2022

Gel des loyers
logement DPE F et G.

F
G

1^{er} janvier
2023
1^{er} avril

Location interdite
si consommation annuelle > 450 kWh/(m².an) en énergie finale

G

F
G

Audit énergétique
avant vente obligatoire

E

Audit énergétique
avant vente obligatoire

1^{er} janvier
2025

Location interdite

G

+ Obligation affichage DPE sur le contrat de location

Mention du non-respect de l'obligation dans les Annonces immobilières et actes de vente, pour les F et G

+ 1^{er} janvier
2028

Location interdite

F

+ Mention du non-respect de l'obligation dans le bail de location, pour les F et G

D

Audit énergétique
avant vente obligatoire

1^{er} janvier
2034

Location interdite

E

A

Tous les bâtiments
doivent être A ou B

2050

Tous les bâtiments
doivent être A ou B

A

B

B

VENTE IMMOBILIÈRE : L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE DEVIENT OBLIGATOIRE !

Un bien immobilier de classe DPE F ou G à vendre ? À partir du **1^{er} avril 2023**, l'audit énergétique réglementaire devra figurer dans le dossier de vente en complément du DPE.



1

L'audit énergétique réglementaire contient :

- un état des lieux de la performance énergétique et environnementale de votre bien
- des propositions de travaux pour améliorer les performances

→ Il a une durée de validité de 5 ans



2

Il devient obligatoire lors de la vente d'un bien très énergivore.

Cet audit énergétique réglementaire est inclus dans le dossier de diagnostic technique et vient compléter le diagnostic de performance énergétique (DPE).

- Le DPE évalue la performance énergétique et environnementale du logement.

· L'audit énergétique réglementaire précise les scénarios de travaux de rénovation énergétique adaptés à réaliser dans le bâti



3

C'est à vous, le vendeur, de faire réaliser l'audit énergétique réglementaire par un auditeur professionnel (entreprise, bureau d'études, société d'architectes agréés, diagnostiqueur immobilier certifié et formé...).

Retrouvez la liste des professionnels sur France Rénov'

<https://france-renov.gouv.fr/>



4

L'auditeur effectue une visite sur site pour faire l'état des lieux énergétique du logement :

- Il établit les scénarios de travaux nécessaires (en une ou plusieurs étapes) pour atteindre la classe « B » l'une des plus performantes !

→ Il évalue les coûts des travaux

→ Il vous indique les aides financières mobilisables



5

L'audit énergétique réglementaire sera obligatoire :

- dès le 1^{er} avril 2023 pour les logements classés F ou G
- dès le 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E
- dès le 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés D

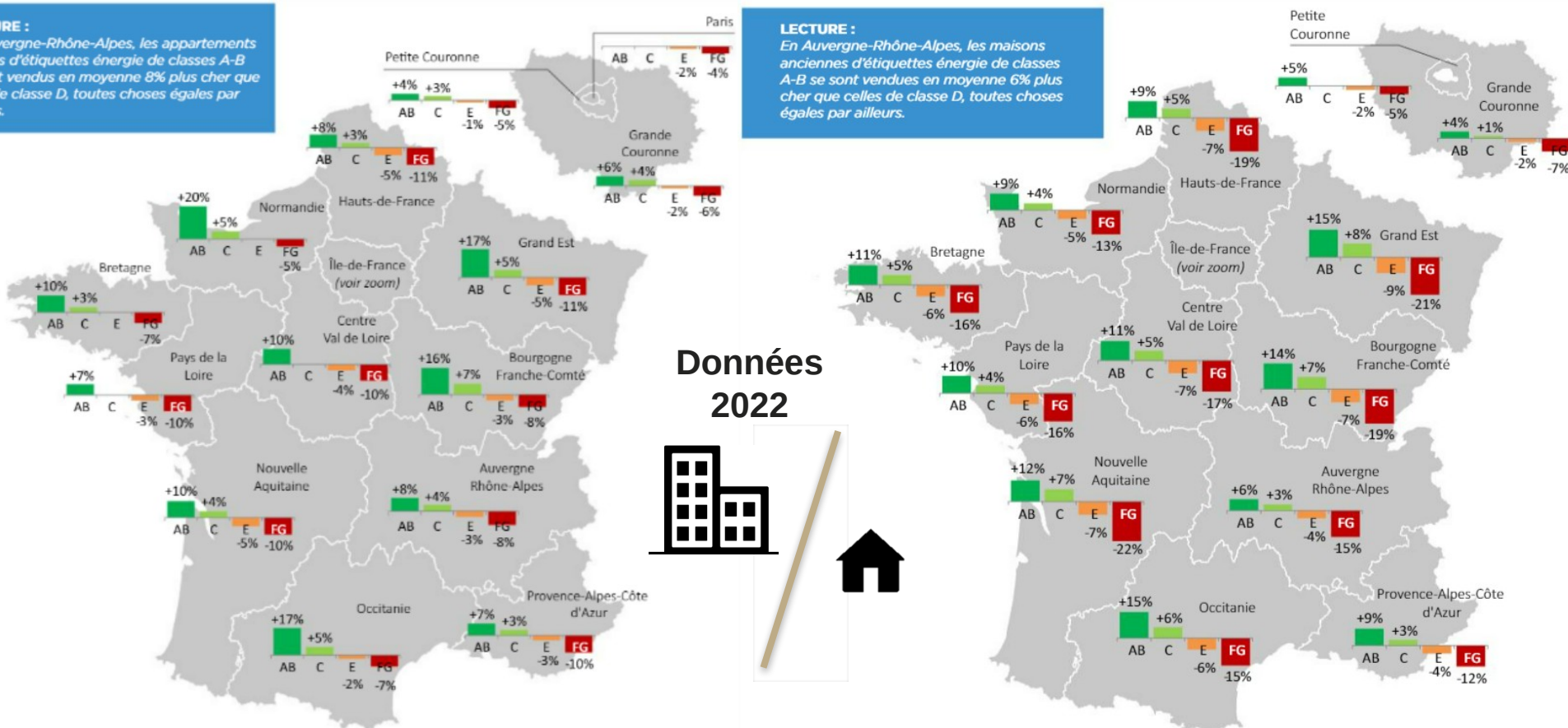
- Définition : «La valeur verte définit l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs et selon les bases notariales. »

LECTURE :

En Auvergne-Rhône-Alpes, les appartements anciens d'étiquettes énergie de classes A-B se sont vendus en moyenne 8% plus cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.

LECTURE :

En Auvergne-Rhône-Alpes, les maisons anciennes d'étiquettes énergie de classes A-B se sont vendues en moyenne 6% plus cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.



Extraits de l'Analyse détaillée des notaires de France — Novembre 2023

- « Si la répartition des transactions de logements anciens selon l'étiquette énergie est restée quasiment stable ces dernières années, 2022 et les premiers mois de l'année 2023 se démarquent par **une forte augmentation de la part des ventes de logements les plus énergivores** (étiquettes énergie F et G) qui représente dorénavant 18% des ventes, soit +7 points en deux ans. »
 - Accélération de la vente des passoires thermiques

- « Si les années précédentes l'impact de l'étiquette énergie sur les prix des logements était moins significatif sur le **collectif**, notamment pour les plus mauvaises étiquettes (F et G), **ce n'est plus le cas en 2022**. En effet, **la décote** engendrée par une étiquette F ou G, par rapport à un appartement similaire de classe D, **est significative dans toutes les régions** de France métropolitaine (hors Corse). Sur **l'individuel**, **la moins-value**, déjà importante, **l'est d'autant plus en 2022**. »
 - Baisse du prix des passoires thermiques (par rapport aux autres étiquettes)

Exemple de DPE, données fictives non représentatives

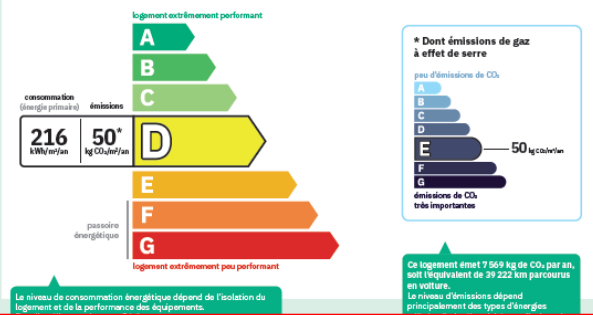
DPE diagnostic de performance
énergétique (logement) n° : 2020210532
établi le : 12/07/2021
valable jusqu'au : 11/07/2031

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

<photo du bien>

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes
type de bien : maison individuelle
année de construction : 2003
surface habitable : 150m²
propriétaire : Jean Dupont
adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 les détails par poste.



entre **2610€** et **3580€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.4

Informations diagnostiqueur

PM Diagnostics
12 grande rue,
44000 Nantes
diagnostiqueur : Pierre Martin

tel : 02 88 22 33 09
email : Pierre@pm-diagnostics.fr
n° de certification : FR410230 49
organisme de certification : CERTIF 311



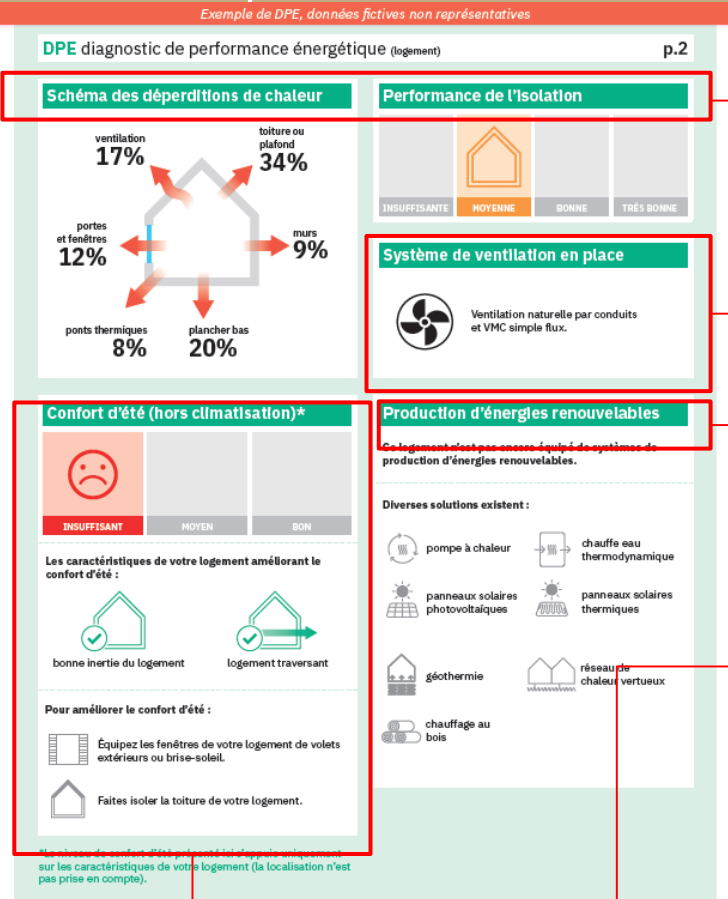
[Signature]

Révision générale du format de document

Nouvelles échelles de classe

Mise en avant de la facture énergétique

Exemple de DPE, données fictives non représentatives



Meilleure représentation de la performance du bien et de la répartition des pertes énergétiques

Information sur les conditions d'aération (enjeu de qualité de l'air intérieur)

Information sur les énergies renouvelables

Indicateur de confort d'été

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 et 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 9000 à 12000€

lot	description	performance recommandée
toiture et combles	Isolation des combles. <i>Ménager impérativement une lame d'air de plus de 2 cm pour la ventilation de la charpente.</i>	R = 10 m ² .K/W
chauffage	Remplacer la chaudière fioul par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. Installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs. Remplacer la cheminée à foyer ouvert par un insert.	SCOP = 4 Label Flamme Verte
eau chaude sanitaire	Remplacer le chauffe-eau par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	COP = 4

2 Les travaux à envisager montant estimé : 20000 à 25000€

lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. <i>Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</i> <i>▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</i>	R = 6 m ² .K/W
plancher bas	Isolation du plancher bas en sous-face. <i>Prévoir le calorifugeage des réseaux d'eau lors de l'isolation du plancher bas pour éviter tout risque de gel, car la température du vide sanitaire va chuter.</i>	R = 4,5 m ² .K/W
portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres PVC simple vitrage par des fenêtres PVC double vitrage à isolation renforcée.	Uw = 1,3 W/m ² .K, Sw = 0,42
ventilation	Installer une VMC hygro-régulable type B.	<chiffre_perf.>

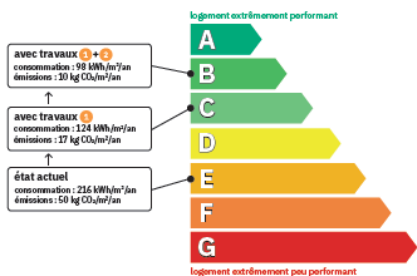
Des recommandations de travaux sous forme de paquets de travaux, compatibles entre eux

Scénario 1 : « sortie de passoire énergétique »

Scénario 2 : Atteinte d'un niveau performant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Préparez votre projet !

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-un-conseiller

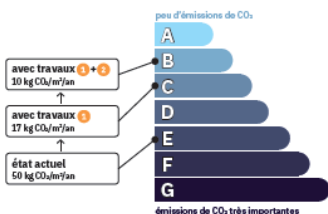
Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : www.faire.gouv.fr/aides-de-financement



Résumé des scénarios de travaux, de leur impact sur l'étiquette énergétique

Lien vers france-renov.gouv.fr pour aller plus loin dans le projet de rénovation énergétique

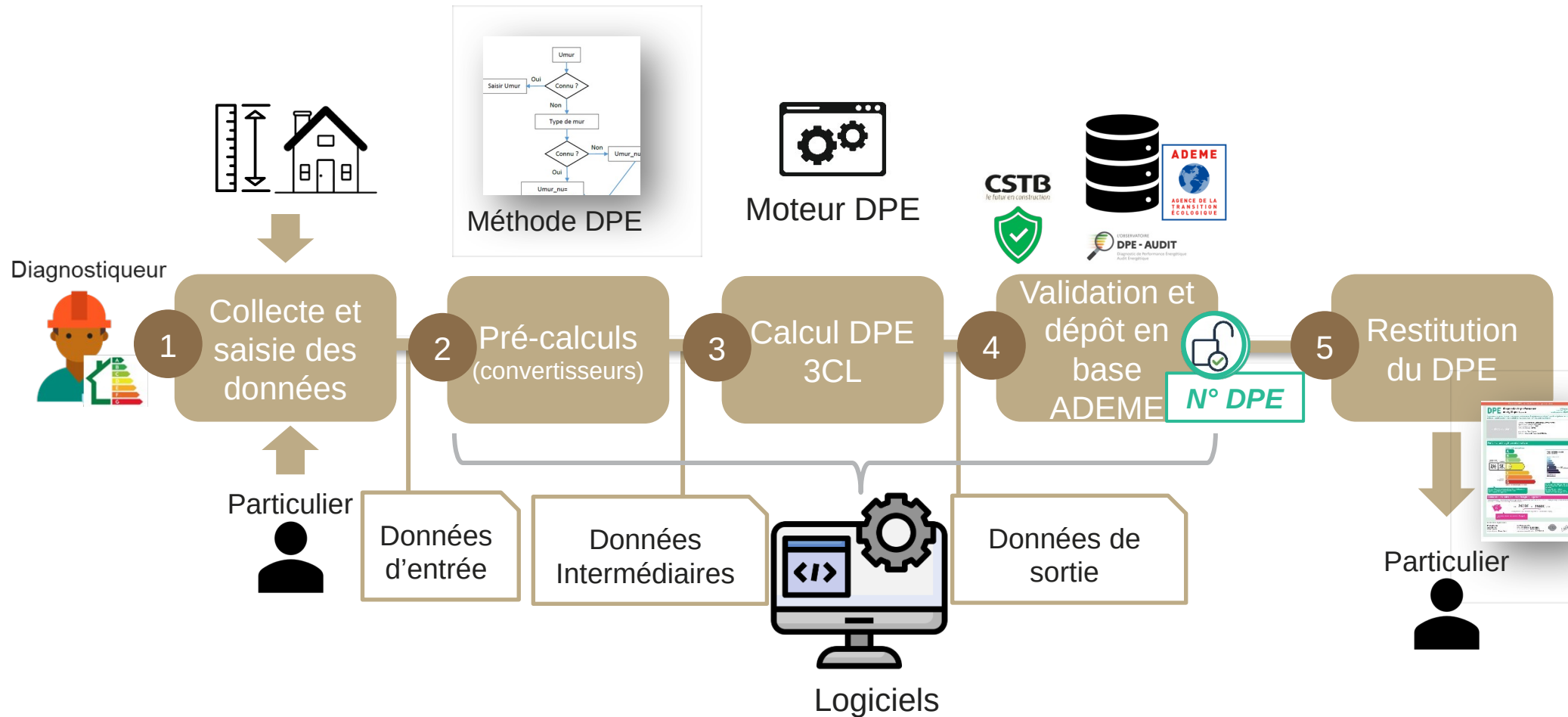
Dont émissions de gaz à effet de serre



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Sensibilisation aux enjeux climatiques



PRÉPARER MON DPE

Avant la visite de votre diagnostiqueur, vous devez lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE. **Sont notamment mis en gras les documents les plus importants qu'il vous faut prioriser.** Vérifiez la certification de votre diagnostiqueur sur l'annuaire : diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr

ADMINISTRATIF/GÉNÉRAL

- **Acte de propriété** (année de construction)
- **Diagnostic surface habitable** (shab)
- **Numéro fiscal du local** ([Gérer mon bien immobilier](#))
- **Règlement de copropriété** * (tantièmes)

VENTILATION

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

ÉNERGIE RENOUVELABLE

- Factures d'installation du système
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*



EAU CHAUDE SANITAIRE

- **Factures travaux/achat** (date d'installation)
- Contrat d'entretien
- Notice
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

FENÊTRES

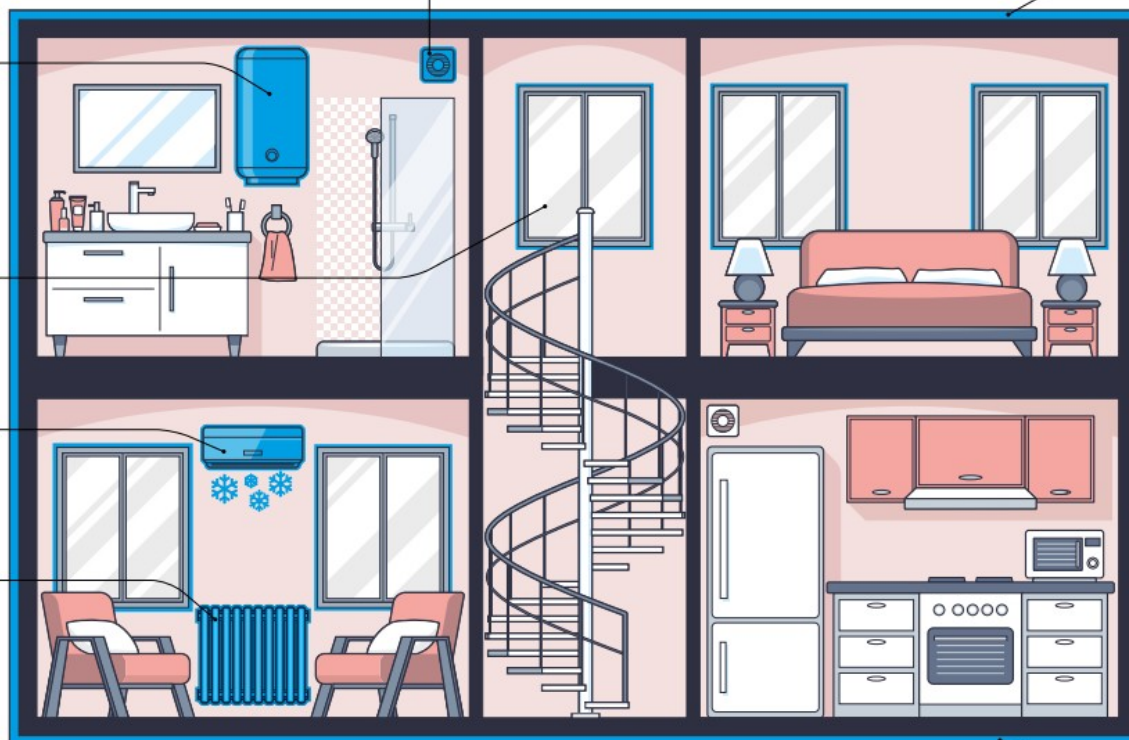
- **Factures travaux/achat**
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat

CLIMATISATION

- **Factures travaux/achat**
- Contrat d'entretien
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

CHAUFFAGE

- **Factures travaux/achat**
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Contrat d'entretien
- Notice chaudière
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*



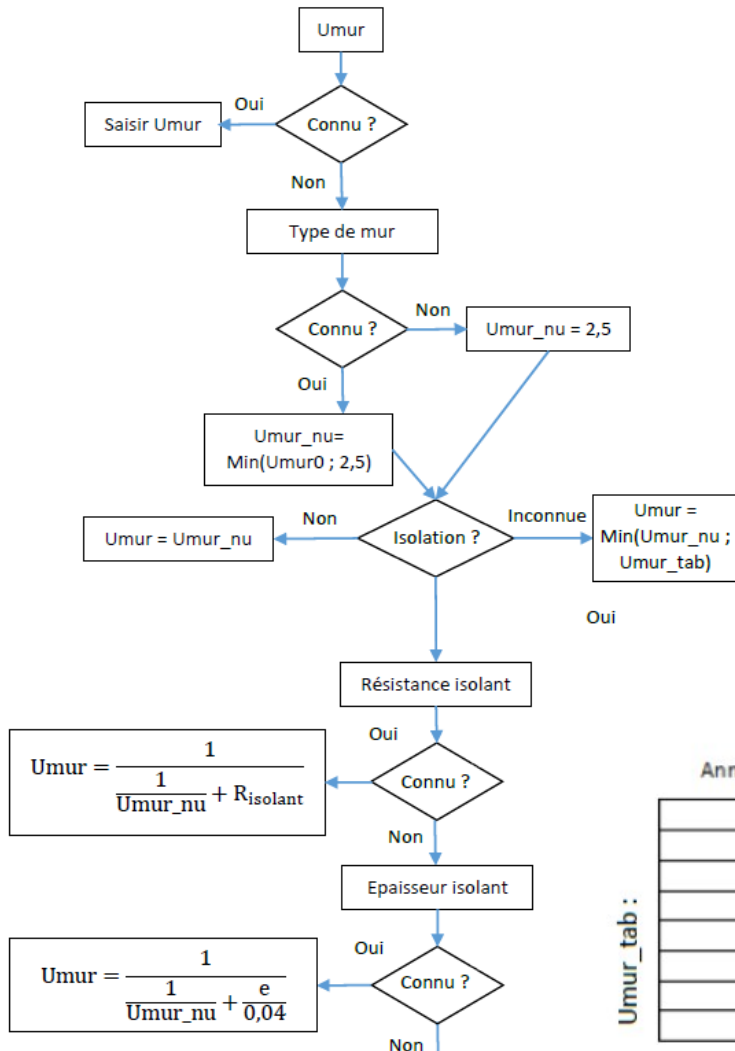
ISOLATION

- **Factures travaux/achat**
- Photo travaux
- Étude thermique
- Justificatifs d'obtention d'aides de l'Etat
- Rapport de sondage effectué par un professionnel
- Descriptif fourni par le prestataire/syndic*

III. ENVELOPPE

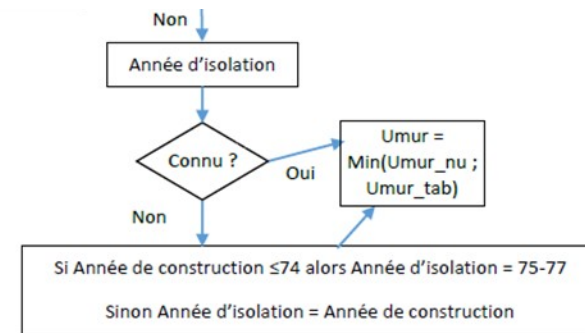
Donnée d'entrée	Priorité n°1	Priorité n°2	Priorité n°3	Relevés non acceptés	Observ Équipemen
MURS					
Murs - Umur	Calcul TH-U	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Etude thermique réglementaire ✓ Donnée issue d'un DPE neuf issu des données d'une étude réglementaire 		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Information orale ⊗ DPE antérieur (sauf DPE neuf issu des données d'une étude réglementaire) ⊗ Audit thermique 	A renseigner uniuq valeur est connue
Murs – type de murs	<p>Observation directe ou indirecte :</p> <p>Vérifier si une des deux faces (intérieure ou extérieure) n'est pas recouverte par un enduit ou doublée.</p> <p>Le diagnostiqueur peut utiliser une trappe de visite, ou un trou/perçement dans la façade.</p>	Données issues de justificatifs (voir partie 06 IV. Les justificatifs acceptables)	« Mur inconnu » s'il n'existe aucun moyen de connaître la composition du mur	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Sondage destructif non demandé par le propriétaire ⊗ Information orale ⊗ DPE antérieur (sauf DPE neuf issu des données d'une étude réglementaire) ⊗ Audit thermique 	<p>Photos pour justific</p> <p>Tous les types de r l'extérieur ou un lox doivent être définis</p> <p>Si mur non visible (rechercher la trace distinctifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sablière ou poteau pan de bois - partie de mur abîr matériau
Murs – position (ext, mitoyen, ...)	Observation directe ou indirecte			<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Sondage destructif non demandé par le propriétaire ⊗ Information orale ⊗ DPE antérieur ⊗ Audit thermique 	
Murs – Orientation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Boussole ✓ Sur Google Earth ou sur geoportail.gouv.fr 	Plans de masse ou de situation de la maison ou de l'immeuble, permettant d'identifier les orientations du lot (ou les lots) concerné par DPE		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Sondage destructif non demandé par le propriétaire ⊗ Information orale ⊗ DPE antérieur ⊗ Audit thermique 	A faire par façade
Murs – Isolation (oui/non, position, caractéristiques)	<p>Observation directe ou indirecte :</p> <p>Vérifier si une des deux faces (intérieure ou extérieure) n'est pas recouverte par un enduit ou doublée.</p> <p>Le diagnostiqueur peut utiliser une trappe de visite, ou un trou/perçement dans la façade.</p>	Données issues de justificatifs (voir partie 06 IV. Les justificatifs acceptables)	Valeur par défaut s'il n'existe aucun moyen de connaître la composition du mur. La valeur prise par défaut dépendra de la date de construction (ou de rénovation) du bien	<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Sondage destructif non demandé par le propriétaire ⊗ Information orale ⊗ DPE antérieur (sauf DPE neuf issu des données d'une étude réglementaire) ⊗ Audit thermique ⊗ Caméra thermique (non répétable suivant la saison) 	<p>Si un mur est partie types de murs doit</p> <p>Si la résistance the donnée dans un do la donnée peut dire Dans le cas contrai l'isolant et sa positi extérieure) est défi diagnostiqueur.</p>

Exemple avec le Umur



10 méthodes de saisie

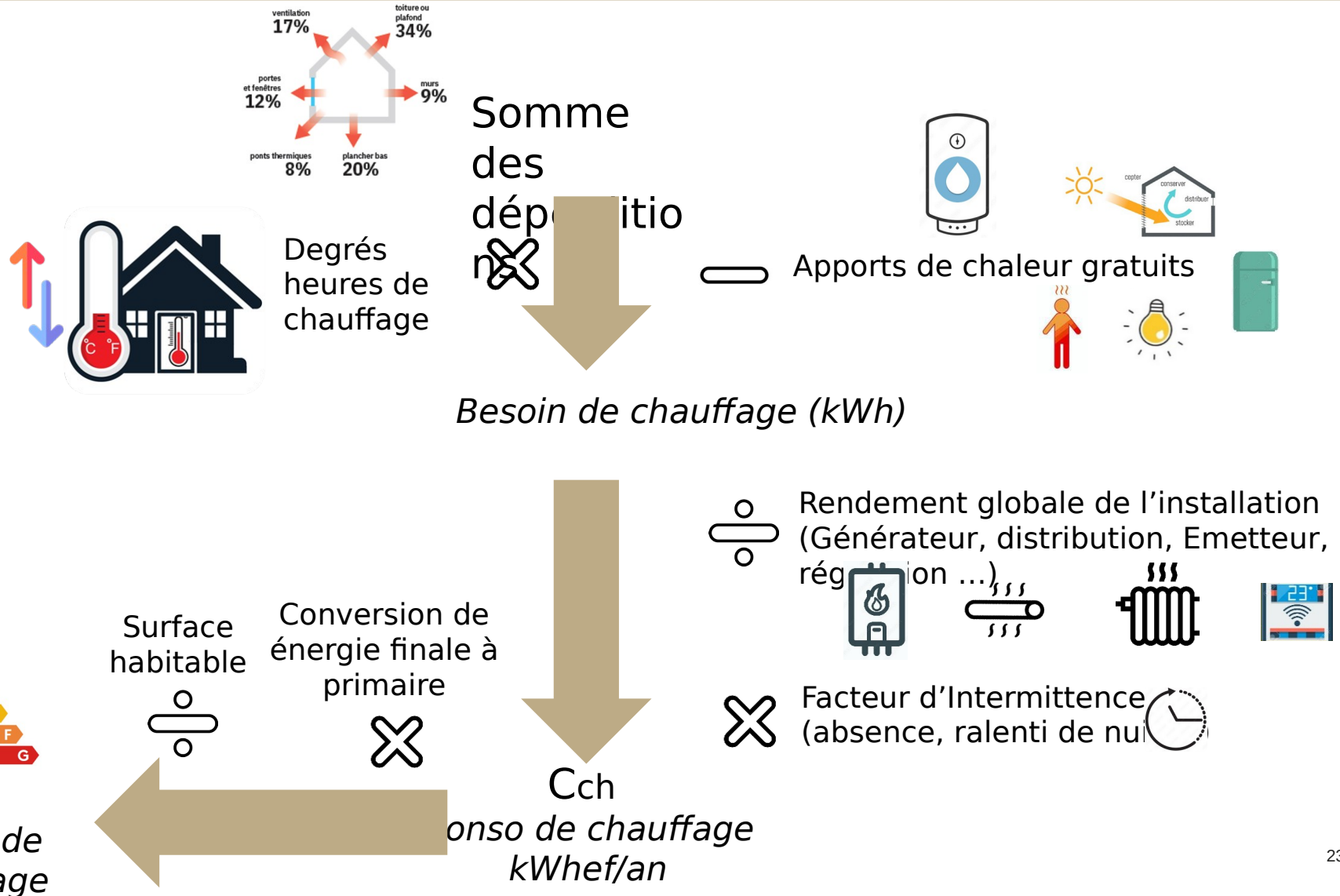
id	lib
1	non isolé
2	isolation inconnue (table forfaitaire)
3	Épaisseur isolation saisie justifiée par mesure ou observation
4	Épaisseur isolation saisie justifiée à partir des documents justificatifs autorisés
5	Resistance isolation saisie justifiée observation de l'isolant installé et mesure de son épaisseur
6	Resistance isolation saisie justifiée à partir des documents justificatifs autorisés
7	année d'isolation différente de l'année de construction saisie justifiée (table forfaitaire)
8	année de construction saisie (table forfaitaire)
9	saisie direct U justifiée (à partir des documents justificatifs autorisés)
10	saisie direct U depuis RSET/RSEE(etude RT2012/RE2020)



Année de construction ou d'isolation

	H1		H2		H3	
	Effet joule	Autres	Effet joule	Autres	Effet joule	Autres
≤74 ou inconnu	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
75-77	1	1	1,05	1,05	1,11	1,11
78-82	0,8	1	0,84	1,05	0,89	1,11
83-88	0,7	0,8	0,74	0,84	0,78	0,89
89-00	0,45	0,5	0,47	0,53	0,5	0,56
01-05	0,4	0,4	0,4	0,4	0,47	0,47
06-12	0,36	0,36	0,36	0,36	0,4	0,4
≥13	0,23	0,23	0,23	0,23	0,25	0,25

Umur_tab :



III. LES RESULTATS ET LES LIMITES DU DPE

Les résultats chiffrés du DPE (consommations, montants des dépenses énergétiques, ...) sont **obtenus par calcul**. Les résultats peuvent être différents de la réalité pour plusieurs raisons :

- Calculs basés sur un **scénario d'utilisation conventionnelle**, différent du scénario d'utilisation réelle (météo, horaires d'occupation, température de consigne, température homogène dans toutes les zones du bien, apports internes, ...)
- Certains éléments impactant les consommations réelles **ne sont pas accessibles** ou **quantifiables par le diagnostiqueur** (mise en œuvre de l'isolation, mauvais fonctionnement d'un système, étanchéité à l'air réelle, ...) et ne sont donc pas pris en compte dans les calculs.

Afin de permettre une comparaison entre logements, il est nécessaire de supposer une **occupation « conventionnelle »** en s'affranchissant des spécificités d'occupation liées à chaque foyer. Les principales hypothèses sont listées ci-après.



Consigne jour 19°C
Réduit de nuit 16°C



Consigne jour 28°C



Année type :
2000 – 2018.
Par Zone climatique



56 litres d'eau chaude à
40°C par jour et par
occupant



puissance d'éclairage
conventionnelle à
1,4 W/m²



calcul conventionnel d'auxiliaires
à partir de la description des
équipements.

DPE

=

- 1) Dispositif de politique publique
- 2) Comparer la performance énergétique et environnementale conventionnelle des logements entre eux, **≠**
estimer des consommations réelles (observées sur facture)
- 3) Accélérer la rénovation pour répondre aux objectifs de la SNBC (Stratégie Nationale Bas-Carbone)
- 4) Réel impact sur la filière de l'immobilier (location et vente)



CSTB
le futur en construction