



Fiche pédagogique

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



En France, le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre et 45 % de la consommation d'énergie finale, ce qui en fait un terrain privilégié de lutte contre le changement climatique. Dans une note publiée en juillet 2018¹, l'OPECST soulignait que la mesure de la consommation réelle des bâtiments constitue un prérequis indispensable au pilotage optimal de la rénovation énergétique.

Elaboré dans le but d'informer et de mieux connaître l'état d'un bâtiment, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est régulièrement critiqué pour son manque d'efficacité. Mais en quoi consiste exactement ce dispositif ? Quelles en sont ses modalités de mise en œuvre ? Est-il un élément important dans le parcours de rénovation énergétique ? L'OIE fait le point sur cet outil encore mal connu.

1. Office scientifique d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST), La rénovation énergétique des bâtiments, juillet 2018



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE), DE QUOI PARLE-T-ON ?

Issu de la Directive européenne pour la performance énergétique des bâtiments², le DPE est un document qui a pour objet de **renseigner sur la performance énergétique d'un logement par le biais de l'évaluation de sa consommation d'énergie et de ses émissions de gaz à effet de serre**³. Identifier et comprendre les consommations énergétiques d'un logement représente une première étape indispensable dans la rénovation énergétique d'un bâtiment peu performant.

Pensé pour être un outil permettant d'améliorer la connaissance du logement, le DPE répond à 3 objectifs :

- Informer un futur propriétaire ou locataire sur la consommation énergétique d'un logement ;
- Sensibiliser un futur propriétaire ou locataire sur les émissions de gaz à effet de serre d'un logement ;

• Donner des recommandations sur les mesures les plus efficaces d'économie d'énergie (bon usage, gestion et travaux d'économie d'énergie) réalisables dans le logement en question. Ces recommandations n'ont en rien un caractère obligatoire.

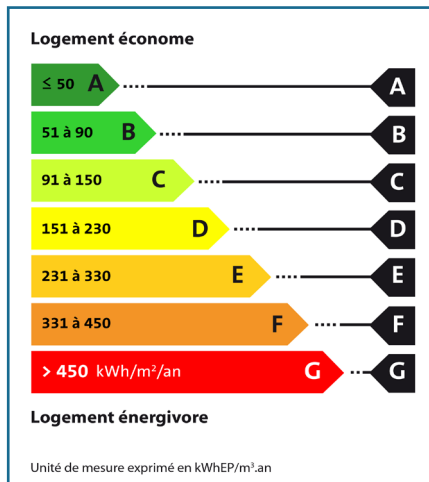
Il décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.), mais également ses équipements de chauffage, de refroidissement et de ventilation. Suivant les cas, il indique soit la quantité d'énergie effectivement consommée, soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée.

Il est **obligatoire** pour les bâtiments neufs et les parties nouvelles de bâtiment postérieures au 30 juin 2007, mais aussi pour tous les contrats de vente – depuis novembre 2006 - et de location – depuis juillet 2007. Il doit être établi par un **professionnel indépendant certifié « DPE »**. Sauf exceptions, sa durée de

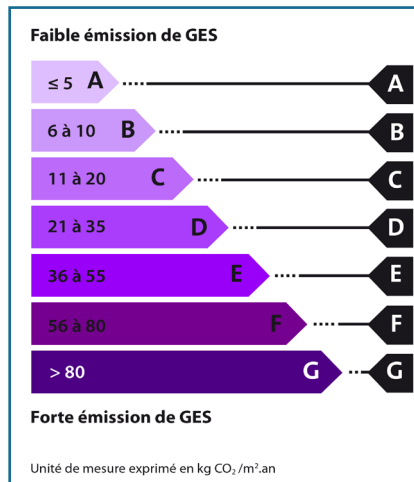
validité est de 10 ans. En cas de manquement aux obligations qu'impliquent le DPE, le bailleur s'expose à des sanctions pénales (amendes, etc.).

Pour faciliter la lecture de ce document, **deux étiquettes environnementales réglementaires** ont été conçues. Elles classent les performances énergie et climat d'un logement en 7 catégories, de la meilleure à la plus mauvaise (A à G). La première détermine la **consommation d'énergie primaire**, ramenée en kWh d'énergie primaire consommée par m² de logement. La seconde évalue la **quantité de gaz à effet de serre** émise chaque année par le logement, en kgCO₂ par m². Ces informations doivent obligatoirement être transmises et disponibles dans le dossier de vente ou de location d'un logement. Depuis 2010, le classement d'un bien immobilier au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à sa vente ou à sa location⁴.

ETIQUETTE ENERGIE DU DPE



ETIQUETTE CLIMAT DU DPE



Energie primaire et énergie finale

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

L'énergie finale est l'énergie qui est délivrée à l'utilisateur final après transformation⁵.

Les coefficients de conversion entre l'énergie finale et l'énergie primaire sont fixés forfaitairement en France à 2,58 pour l'électricité et à 1 pour les autres énergies comme le fioul domestique ou le gaz.

Dans le cas du DPE, les consommations d'énergie affichées sur l'étiquette énergétique sont exprimées en énergie primaire.

Afin d'améliorer et de généraliser le DPE dans les secteurs public et privé, deux arrêtés ont été signés en 2012⁶. Ils prévoient une montée

en compétence des diagnostiqueurs, un renforcement des contrôles, une meilleure transparence vis-à-vis des particuliers,

une amélioration des méthodes de calcul, l'utilisation de logiciels reconnus ainsi que la mise en ligne d'une base de données des DPE.

2. Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments

3. Ministère de la transition écologique et solidaire

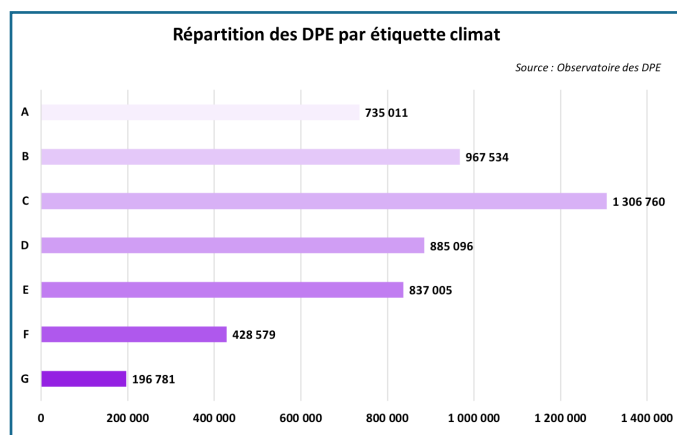
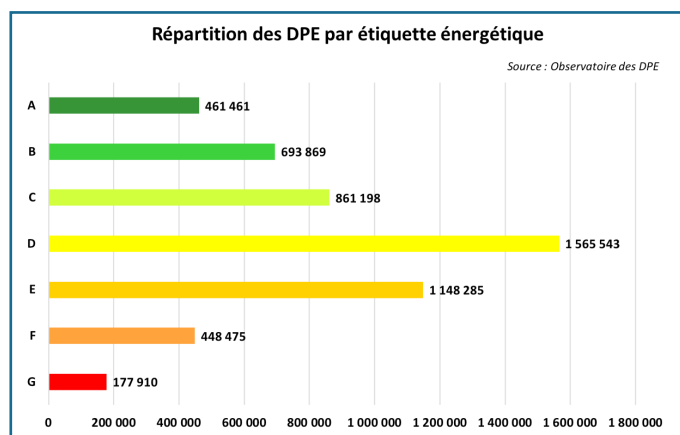
4. Code de la Construction et de l'habitation, Article L134-4-3

5. C'est l'énergie qui sert de référence à la facturation et que le consommateur peut lire sur sa facture.

6. Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine et arrêté du 8 février 2012 modifiant l'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.



Début septembre 2018, il y avait plus de 5 300 000 DPE exploitables sur le site de l'Observatoire des DPE⁷. La répartition des étiquettes était la suivante :



La classe D est la plus représentée pour les catégories de consommation d'énergie. Au total, ce sont un tiers des DPE évalués qui affichent une mauvaise performance énergétique (étiquette énergétique supérieure à E).

La classe C est la plus présente pour les étiquettes climat. Plus d'un quart des DPE réalisés obtiennent des émissions de gaz à effet de serre correspondant à des étiquettes E, F ou G.

UNE FIABILITÉ À RENFORCER

Malgré la publication des arrêtés précités, la **fiabilisation des DPE constitue toujours un enjeu majeur** tant l'hétérogénéité des bilans énergétiques demeure manifeste. Plusieurs enquêtes comparatives menées ces dix dernières années par les associations de consommateurs⁸ soulignent que la classe énergétique diagnostiquée peut différer de trois classes énergétiques pour un même logement. Ces écarts peuvent être dus tant **au mode de calcul du DPE (voir encadré ci-dessous) qu'à l'interprétation des résultats par les professionnels**. Les associations pointent également que le temps alloué à un diagnostic peut varier de 20 minutes à 2 heures, ce qui a pour effet d'impacter directement la qualité de ce dernier.

Ces différences constatées ont des conséquences sur la **"valeur verte" d'un logement**, qui correspond à la variation de sa valeur, en prix ou en loyer, imputable à sa performance environnementale au sens large. En l'état actuel des choses, le manque de fiabilité du dispositif ne lui permet pas de remplir cette mission, ce qui impacte, de fait, l'attractivité de biens immobiliers écologiquement vertueux. Selon une étude menée par l'association Notaires de France⁹, une maison classée en catégorie G est susceptible de subir une moins-value de 17 % dans certaines régions où le marché immobilier est moins tendu¹⁰. A l'inverse, des biens classés A ou B peuvent bénéficier d'une plus-value allant jusqu'à 13 %.

Si la fiabilité du dispositif est remise en cause, il en est de même **des recommandations de travaux d'économies d'énergie** qu'il doit également comporter. L'association de consommateurs UFC Que choisir a pointé à travers plusieurs études des cas où certaines recommandations manquent de pertinence, sont impossibles à mettre en œuvre, voire même sont complètement absentes du diagnostic.

Méthodes de calcul des DPE : standardisé ou facture ?

Il existe deux façons de mesurer la consommation énergétique pour établir un DPE :

Méthode 3CL : établie en 2006, la méthode de calcul réglementaire servant à réaliser les DPE est dénommée 3CL (Calcul de la Consommation Conventiennelle des Logements). Elle a pour objectif de dresser un bilan énergétique d'un logement ou bâtiment afin d'en établir la qualité énergétique. Cette méthode partagée permet de comparer les logements entre eux et repose sur des hypothèses d'usage standardisées (occupation journalière, période d'absence annuelle de trois semaines, température intérieure de 19°C en journée et de 17°C la nuit, consommation d'eau chaude sanitaire, données climatiques départementales moyennes). Elle est valable pour les logements construits après 1948.

Méthode « factures » : cette mesure du DPE s'appuie sur les consommations réelles du bâtiment considéré. Dans le cas de cette méthode de calcul, ce sont les factures d'énergies pour le chauffage et la production d'eau chaude lors des 3 dernières années qui servent de base à l'établissement du DPE.

Vers un DPE opposable ?

Contrairement aux diagnostics immobiliers sécuritaires, **les DPE ne sont pas contestables par le particulier**.

Publié en avril 2018 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et le Ministère de la Cohésion des Territoires, le Plan de rénovation énergétique proposait de fiabiliser le DPE et de le rendre opposable. **Cette opposabilité présenterait l'avantage de pouvoir mettre en œuvre des mesures règlementaires et fiscales s'appuyant sur cet outil de mesure de la performance énergétique et climatique**. Toutefois, l'opposabilité du DPE nécessite qu'il soit au préalable rendu plus fiable, afin qu'il reflète avec une meilleure précision les consommations énergétiques pour les différents types de logements et de bâtiments.

7. <http://www.observatoire-dpe.fr/index.php/>

8. Enquêtes UFC-que-choisir 2012 et 60 millions de consommateurs, 2014.

9. Notaires de France, *La valeur verte des logements d'après les bases Notariales BIEN et PERVAL*, mars 2015.

10. L'étude considère qu'une étiquette D correspond à un bien neutre.



CONCLUSION

La rénovation du bâtiment est un levier prioritaire de la mise en œuvre de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique. Le diagnostic de performance énergétique est un outil indispensable pour pouvoir améliorer la

connaissance du parc de bâtiments sur le territoire. Malgré des progrès, la fiabilité du DPE doit être améliorée. La mise à jour des méthodes de calcul et l'amélioration de la formation des diagnostiqueurs permettront notamment de renforcer la confiance dans

ce dispositif, afin qu'il puisse devenir une véritable information de référence au service d'une meilleure performance énergétique des bâtiments.