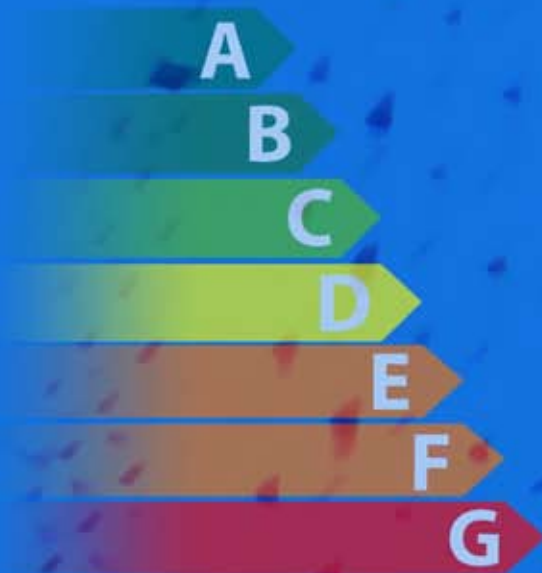


Le Diagnostic de Performance Energétique des Logements



INFORMATIONS À L'ATTENTION DES BAILLEURS

SOMMAIRE

Le contexte énergétique européen	3
Pourquoi des Diagnostics de Performance Energétique ?	4
L'opportunité des Diagnostics de Performance Energétique pour les bailleurs	5
Dans quel cas s'applique la disposition DPE ?	6
Quels sont les bâtiments exclus de la disposition DPE ?	6
Quel est le contenu d'un DPE ?	7
Quelles données sont nécessaires au calcul du DPE ?	8
Comment préparer au mieux les DPE ?	10
Qui peut délivrer les DPE ?	10
Quelles méthodes de calcul peuvent être utilisées ?	11
Les DPE dans le cas de la location	11
Le calcul des DPE location	12
Les DPE dans le cas de la vente	15
Quels sont les coefficients utilisés dans les calculs ?	15
Y-a-t-il des aides financières pour les DPE ?	16
Le DPE et après ?	16
Notes	17
Annexes	18

LE CONTEXTE ÉNERGÉTIQUE EUROPÉEN

Aujourd'hui, l'Union européenne importe environ 50% de ses besoins énergétiques, ce qui représente à peu près 240 milliards d'euros par an. Si l'on ne fait rien, 70% des besoins énergétiques de l'Europe pourraient provenir des importations d'ici à 2030. Notre dépendance à l'égard de l'importation augmente chaque jour tout comme la consommation d'énergie en Europe, qui croît de 1 à 2% par an. Le développement du transport et l'augmentation de la demande en électricité représentent les facteurs les plus inquiétants. Si rien est fait pour inverser cette tendance, la consommation en énergie pourrait augmenter d'au moins 10% dans les 15 prochaines années.

Avec le développement rapide du secteur du transport, le pétrole reste la source principale d'énergie, malgré un prix du baril brut élevé et des conséquences environnementales importantes. L'Union européenne est confrontée à une augmentation importante de la consommation d'énergie, tandis que les ressources diminuent.

L'Union européenne n'a malheureusement pas une grande marge de manœuvre pour son approvisionnement en énergie. Les énergies renouvelables, malgré leur développement, ne parviendront pas à remplacer le pétrole et le gaz.

Economiser l'énergie est la façon la plus rapide, la plus facile, la moins coûteuse et donc la plus efficace, pour répondre au déficit de notre dépendance énergétique; le potentiel est considérable. Des estimations indiquent que nous pourrions réduire de 20% nos consommations d'ici à 2020, ce qui représenterait une économie de 60 milliards d'euros par an. C'est l'objectif récent que les états membres se sont fixé : moins 20% en 2020.

La consommation d'énergie est aussi la raison principale de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des risques liés au changement climatique. En économisant 20% de notre consommation d'énergie, il sera possible d'assurer au moins 20% de réduction des émissions de CO₂. Le fait d'économiser 20% de la consommation d'énergie renforcerait également la compétitivité de notre économie et faciliterait la création d'un million d'emplois en Europe.



POURQUOI DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ?

Le transport et l'industrie sont deux secteurs très consommateurs, mais nos bâtiments représentent tout de même 40% de la consommation d'énergie en Europe. L'éclairage, le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire dans les bâtiments résidentiels et tertiaires consomment plus d'énergie que les secteurs des transports ou de l'industrie.

- Les deux tiers de l'énergie utilisée dans les bâtiments en Europe sont liés aux ménages : leur consommation augmente chaque année du fait de l'évolution des modes de vie et notamment de l'usage des systèmes de climatisation et de chauffage.
- 10 millions de chaudières dans les foyers européens ont plus de 20 ans, leur remplacement économiserait 5% de l'énergie utilisée pour le chauffage.
- En utilisant des systèmes et des technologies plus performants, 30 à 50% de l'énergie pour l'éclairage pourraient être économisés dans les bureaux, les magasins, les lieux de loisirs.
- Les besoins énergétiques pour la climatisation devraient doubler à l'horizon 2020. Ces besoins pourraient être divisés par deux, par une amélioration des standards d'équipements.

La Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments qui sera prochainement entièrement transposée dans les politiques nationales des Etats membres, fera en sorte que les normes des bâtiments en Europe mettent l'accent sur la réduction de la consommation d'énergie. La directive favorise les économies d'énergie dans les bâtiments en Europe, sans pour autant générer de coûts additionnels trop élevés et tout en améliorant le confort des utilisateurs. Cette législation prévoit :

- une méthodologie commune de calcul des performances énergétiques des bâtiments,
- des normes de performance énergétique pour les bâtiments neufs et les rénovations des bâtiments existants (des recherches montrent que plus d'1/5 de la consommation d'énergie actuelle pourrait

être économisé d'ici à 2010, en appliquant des normes plus strictes pour la construction et la rénovation),

- une inspection régulière des chaudières et des systèmes de climatisation (au dessus d'une puissance minimale),
- un système de labellisation des bâtiments qui rendra plus transparentes les consommations d'énergie pour les propriétaires, les locataires et les utilisateurs.

Ce système de labellisation a pour objectif de donner aux futurs propriétaires et locataires, une meilleure idée des coûts de fonctionnement d'un bâtiment ou d'un appartement. Les vendeurs ou les propriétaires devront leur délivrer un diagnostic de performance énergétique incluant des préconisations pour l'amélioration de la performance énergétique.

L'affichage des diagnostics de performance énergétique sera obligatoire dans les bâtiments de plus de 1 000 m² accueillant du public, afin de sensibiliser les utilisateurs à la question de l'efficacité énergétique dans leur quartier. La température intérieure réelle et celle recommandée peut aussi être affichée.

Bien que la mise en oeuvre des diagnostics de performance énergétique pour les logements soit obligatoire, elle constitue une opportunité pour aller plus loin.



L'OPPORTUNITÉ DES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Le bailleur et notamment le bailleur social, possède différents rôles dans le domaine de l'énergie.

Il est :

- gestionnaire,
- maître d'ouvrage dans le cadre d'opérations de construction et de rénovation,
- aménageur du territoire,
- moteur sur la sensibilisation aux questions d'utilisation de l'énergie,
- acteur de l'amélioration de la performance énergétique
- dans certains cas producteur d'énergie.

Le Diagnostic de Performance Energétique est lié à chacune de ces missions et sa mise en place sur un patrimoine peut être l'occasion de les développer.

A l'heure de l'ouverture totale des marchés de l'énergie, il est fondamental de connaître la consommation d'énergie de ses bâtiments. L'augmentation prévisible du prix des énergies impose de maîtriser les consommations de ses bâtiments et donc les charges de ses locataires. La bonne connaissance des consommations est indispensable

pour acheter l'énergie dans les meilleures conditions.

Mettre en oeuvre les diagnostics de performance énergétique peut être une opportunité pour lancer une campagne d'audits énergétiques ; ceci pourrait conduire à la mise en œuvre d'un programme de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments, comportant des investissements planifiés et un suivi. Des outils tels que les services d'efficacité énergétique pourraient être étudiés (contrats de performance, intéressement...).

En terme de sensibilisation, c'est une réelle opportunité d'introduire les diagnostics dans une campagne sur l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables auprès des locataires.

Les actions à conduire dans le cadre d'une sensibilisation sur les questions d'énergie doivent être menées essentiellement au niveau local. Beaucoup de bailleurs font le choix de travailler en partenariat avec les acteurs locaux tels que les associations ou les agences de l'énergie. L'expérience acquise dans ce domaine montre que cette façon de travailler est efficace.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES BAILLEURS EN MATIÈRE DE DPE ?

Depuis le 1er novembre 2006,

les promesses de ventes ou à défaut de promesse, les actes authentiques de ventes des bâtiments ou parties de bâtiments doivent être accompagnés en métropole d'un diagnostic de performance énergétique.

A partir du 1er juillet 2007,

le DPE devra être établi avant l'achèvement des constructions neuves dont le permis de construire sera déposé à partir de cette date et remis au propriétaire final s'il est différent du maître d'ouvrage,

le DPE devra être joint aux contrats de location lors de leur signature ou de leur renouvellement.

DANS QUEL CAS S'APPLIQUE LA DISPOSITION DPE ?

Ces dispositions s'appliquent à tous les bâtiments à usage d'habitation comme à ceux réservés à d'autres usages (tertiaire : bureaux, commerces, santé...) ou mixtes. Les bâtiments d'habitation peuvent être des logements individuels ou collectifs. Les bâtiments peuvent être publics ou privés.

Elles s'appliquent dès lors que les bâtiments utilisent une installation de chauffage pour maintenir une température intérieure supérieure à 12°C. Les bâtiments ou partie de bâtiments ne possédant pas de mode de chauffage ne sont pas soumis au DPE.

QUELS SONT LES BÂTIMENTS EXCLUS DE LA DISPOSITION DPE ?

N'ont pas obligation de DPE les bâtiments suivants :

a) Les **constructions provisoires** prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute est **inférieure à 50 m²** ;

c) Les **bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel**, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;

d) Les bâtiments servant de **lieux de culte** ;

e) Les **monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire** en application du code du patrimoine.



QUEL EST LE CONTENU D'UN DPE ?

Le Diagnostic de Performance Energétique est un document d'information qui comporte de manière générale les éléments suivants (se reporter au textes officiels pour connaître le contenu précis du DPE selon les caractéristiques du bien, s'il est en vente, en location...) :

1. **L'identification du bâtiment et sa surface** (surface habitable dans le cas des logements).

2. L'indication des énergies utilisées et un descriptif **des principales caractéristiques** thermiques et géométriques du bâtiment et des équipements énergétiques qui y sont installés, y compris les équipements utilisant des énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure.

3 a) **Par type d'énergie, les quantités d'énergie finale** nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire et au refroidissement du bien exprimées en kilowattheures.

3 b) **Les quantités annuelles d'énergie primaire** résultant des quantités mentionnées.

3 c) **Une évaluation en euros des montants annuels des frais** de consommation inhérents aux quantités d'énergies finales, calculée suivant les coûts standards communiqués par arrêté.

3 d) **Un classement de la quantité totale d'énergie primaire** mentionnée selon l'échelle de référence notée de A à G en fonction de la valeur du rapport de cette quantité à la surface du bâtiment.

4 a) **La quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre** émis dans l'atmosphère du fait des quantités d'énergies finales, exprimée en quantité équivalente de dioxyde de carbone.

4 b) **Un classement de la quantité annuelle de gaz à effet de serre** selon l'échelle de référence notée de A à G en fonction de la valeur du rapport de cette quantité à la surface habitable du bâtiment.



5. La part de la **quantité d'énergie primaire d'origine renouvelable** produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans la partie privative du lot, lorsque cette quantité peut être estimée ou mesurée.

6. Le rapport d'inspection des chaudières si celui-ci est requis.

7. Des **recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion** thermique du bâtiment et de ses équipements, visant à réduire les consommations d'énergie.

8. La date de l'arrêté en vigueur le jour de l'élaboration du diagnostic qui fixe les prix de l'énergie.

QUELLES DONNÉES SONT NÉCESSAIRES AU CALCUL DU DPE ?

Dans le cas des bâtiments à usage d'habitation, deux manières de calculer le DPE sont possibles selon les types de bâtiments ou de lot.

- **Utilisation des consommations réelles (factures d'énergie) :**

- pour les logements situés dans un bâtiment en chauffage collectif.

- **Utilisation d'une méthode de calcul des consommations théoriques :**

- pour les maisons individuelles,

- pour les logements en chauffage individuel au sein d'un bâtiment collectif,

- pour les bâtiments entiers de logements collectifs,

- les bâtiments neufs.

Dans tous les cas les constructions antérieures au 1^{er} janvier 1948 peuvent être diagnostiquées en utilisant les consommations réelles.

Les données requises pour le calcul seront donc différentes selon ces cas :

1- Utilisation des consommations réelles d'énergie

La **consommation moyenne d'énergie des 3 dernières années** précédant le diagnostic est utilisée. Eventuellement la moyenne des 3 derniers exercices approuvés, ou a défaut la moyenne sur la durée de fourniture de chauffage et d'eau chaude du bâtiment concerné.

Les factures d'électricité et de chauffage sont donc à rassembler (gaz, fioul, bois, réseau de chaleur...).

(Attention dans le cas du gaz c'est le PCI qui sera pris en compte dans les calculs du diagnostiqueur alors que c'est souvent le PCS qui figure sur les factures ; précisez bien la donnée dont vous disposez).

2- Utilisation d'une méthode de calcul

Pour utiliser une méthode de calcul vous devrez disposer du maximum d'informations sur les caractéristiques thermiques du bâtiment ou du lot.

A minima :

- la surface habitable,

- l'année de construction,

- la position du lot dans l'immeuble (en cas d'appartement),

- les surfaces des murs et leur nature (isolation),

- les surfaces des fenêtres et leur nature,

- la nature du plancher haut et du plancher bas (isolation),

- le système de chauffage,

- le système de production d'eau chaude.

L'ensemble des données requises dans le cas de l'utilisation de la méthode 3CL-DPE figure en annexe.



La surface

Dans les deux cas évoqués ci-dessus la surface du bâtiment ou du lot est bien sûr une donnée importante compte tenu du fait que le classement de la consommation d'énergie et des émissions de GES est établi à partir de ratio au m².

La surface prise en compte pour les logements est **la surface habitable**.

Les textes précisent que le diagnostiqueur obtient la surface habitable sur la base des informations fournies par le propriétaire. A défaut, il estime lui-même la surface habitable du bien par des relevés appropriés.

Toute donnée permettant de préciser les surfaces du bâtiment seront utiles (plans, contrats...).

La surface d'un bâtiment est une donnée très relative si on ne précise pas de quoi l'on parle. Attention aux

surfaces brutes qui comprennent souvent des espaces non chauffés.

Il est important d'avoir des données fiables pour la surface. Dans le doute une vérification devrait être effectuée.



Définition de la surface habitable :

Surface construite (pièces d'habitation, de service et de circulation), déduction faite de l'espace occupé par murs, cloisons, emmarchements et trémies d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres n'excédant pas 0,30 m de profondeur, cave, sous-sol, remise, garage, véranda, loggia et balcon.

Des données qualitatives sur le bâtiment

En dehors de tout besoin pour les calculs, le DPE comporte nécessairement une partie descriptive du bâtiment ou du lot ainsi que des recommandations de travaux. Tout document apportant des précisions sur les travaux réalisés, ou sur les installations de chauffage ou de refroidissement pourront être utiles au diagnostiqueur pour faire ses recommandations : plan de masse, coupes, descriptif de la construction des éléments de structure, plan du réseau de chauffage...

Si un maximum d'informations est mis à disposition du diagnostiqueur, son travail en sera facilité et de meilleure qualité.

Selon les textes officiels, les éléments descriptifs figurant nécessairement dans le DPE sont :

- **types de murs** ;
- types de toiture ;
- **type de menuiseries**, et notamment la désignation

du type de fenêtres (par exemple : simple vitrage, double vitrage, double fenêtre, simple vitrage avec survitrage) et du matériau principal du cadre et du dormant (par exemple : PVC, bois, aluminium) ;

- type de plancher-bas ;
- **dispositif(s) de chauffage** : pour chaque dispositif, indiquer s'il est individuel ou collectif, le type d'énergie utilisé, et si disponibles, sa puissance, son rendement et sa date de fabrication ;
- **type d'émetteurs de chauffage** ;
- **dispositif d'eau chaude sanitaire** : pour chaque dispositif, indiquer s'il est individuel ou collectif, le type d'énergie utilisé, et si disponibles sa puissance, son rendement et sa date de fabrication ;
- **veilleuses** : indiquer si les chaudières comportent une veilleuse.

COMMENT PRÉPARER AU MIEUX LES DPE ?

Le bailleur ne peut pas faire lui-même les DPE sur ses bâtiments. Par contre il peut les préparer au mieux, avec la poursuite d'un double objectif :

- obtenir des DPE fiables reposant sur des données maîtrisées,
- faire établir les DPE à un moindre coût.

On conseille donc de :

Rassembler toutes les données comme explicité ci-dessus. Cela permettra au diagnostiqueur de passer moins de temps à leur récupération, à l'investigation et à la visite des bâtiments.

Tenir à disposition les copies des factures d'énergies pour chaque bâtiment. Si un suivi d'énergie existe par bâtiment, en faire des extraits pour les bâtiments considérés.



ATTENTION :

Malgré toutes les informations que vous pourrez mettre à la disposition du diagnostiqueur, celui-ci à l'obligation implicite d'effectuer au moins une visite du bâtiment puisque la date de visite doit figurer sur le DPE.

QUI PEUT DÉLIVRER LES DPE ?

Le bailleur ou le propriétaire des bâtiments ne peut pas faire lui-même ses DPE.

Toute personne physique souhaitant délivrer des DPE (l'acte est nominatif) doit :

- être en mesure de justifier de compétences adéquates (technicien qualifié),

- pouvoir justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle,

- **être impartiale et indépendante du propriétaire ou de son mandataire** ou d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux d'amélioration.

Des justificatifs peuvent être demandés aux diagnostiqueurs (attestation d'assurance, de formation...).

Les personnes physiques établissant les diagnostics devront à compter du 1er novembre 2007 être en possession d'une certification de leurs compétences. Les diagnostiqueurs recevront cette certification après examens théorique et pratique vérifiant leurs compétences, par un organisme accrédité.

Une tolérance s'applique : **jusqu'au 31 octobre 2007, la certification du diagnostiqueur n'est pas obligatoire** pour délivrer le DPE.

Dans les faits, deux types de personnes produisent des DPE :

- les diagnostiqueurs immobiliers qui faisaient au préalable les autres diagnostics techniques immobiliers (plomb, amiante...),
- les bureaux d'études fluides qui sont capables de répondre aujourd'hui aux demandes sur des patrimoines importants.



QUELLES MÉTHODES DE CALCUL PEUVENT ÊTRE UTILISÉES ?

1 / Dans le cas où les consommations sont déduites des consommations réelles, il n'y a pas de méthode particulière. Le calcul est très simple, il consiste à obtenir le ratio kWh/m² à partir de la moyenne des consommations des 3 dernières années et de la surface habitable du bâtiment. Les coefficients de répartition des charges de chauffage peuvent être appliqués aux lots.

2/ Dans le cas où les consommations sont estimées à partir du calcul en tenant compte des caractéristiques thermiques du bâtiment ou du lot, la méthode n'est pas imposée. Cependant elle doit respecter certaines caractéristiques (le cahier des charges que doivent

respecter les méthodes de calcul a été publié dans l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables aux DPE pour les bâtiments existants proposés à la vente).

Une méthode annuelle simplifiée a été mise à disposition par le Ministère : 3CL-DPE.

Deux méthodes de simulation dynamique à pas de temps horaire dites DEL6-DPE et Comfie-DPE peuvent également être employées (l'approbation de ces trois méthodes figure dans l'arrêté du 9 novembre 2006).

LES DPE DANS LE CAS DE LA LOCATION

A compter du **1er juillet 2007**, les candidats locataires peuvent obtenir du bailleur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, communication du diagnostic mentionné à l'article L. 134-1 du CCH.

A compter de la même date, ce diagnostic est annexé à tout nouveau contrat de location aux frais du bailleur.

Conformément à l'ordonnance n°2005-655, **le DPE doit être joint aux contrats de location lors de leur signature ou de leur renouvellement.**

L'obligation de fournir un DPE s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale-société, compagnie d'assurance) ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée ou saisonnière, logement de fonction et location consentie à des travailleurs saisonniers) ; elle ne s'applique pas en revanche aux logements-foyers (loi du 6.7.89 : art 2 et 3-1).

Le communiqué de la DGUHC du 21 mai 2007 précise en outre :

- les reconductions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges ne sont pas

soumis à l'obligation de DPE.

- les contrats **de location de logements pour étudiants sont soumis à l'obligation** de fourniture d'un DPE.

- une personne qui demande des renseignements sur un logement à louer doit pouvoir obtenir le DPE de ce dernier de la part du propriétaire.

- le DPE établi pour la vente d'un logement peut être utilisé pour sa location.



LE CALCUL DES DPE LOCATION

Règles générales :

Pour les bâtiments ou lots dont la date de construction est antérieure au 1er janvier 1948 on pourra dans tous les cas, utiliser des données de consommations réelles en se basant sur la moyenne des consommations des 3 dernières années.

Dans tous les cas on peut noter que « des recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion thermique » du bien doivent figurer dans le DPE. Contrairement à certains DPE établis dans le cadre des ventes, ces recommandations n'ont pas l'obligation d'être chiffrées en terme d'investissement et de temps de retour.

Comme pour les DPE vente, la visite est implicitement

obligatoire. La date de la visite doit figurer sur le DPE (annexe 1.1 arrêté du 15 sept. 2006)

Outre ces règles générales plusieurs cas peuvent se présenter :

1/ DPE d'une maison individuelle

Une maison individuelle est définie comme comportant au plus deux logements.

Comme dans le cas des ventes :

- Calcul des consommations au moyen d'une méthode conventionnelle.

2/ DPE d'un appartement en chauffage collectif

• Si un DPE établi pour l'ensemble du bâtiment est disponible

Reprise des données figurant dans le DPE d'immeuble :

- descriptif technique collectif,
- quantité d'énergie finale nécessaire au chauffage du bien, calculée à partir des ratios annuels d'énergies finales résultant du DPE de l'ensemble du bâtiment.

Cela revient à utiliser le DPE d'immeuble et à simplement :

- changer la surface habitable du bien,
- multiplier les consommations totales par le ratio (surface du lot/surface totale).



• **S'il n'y a pas de DPE établi pour l'ensemble du bâtiment, doivent être utilisés :**

- un descriptif technique collectif y compris des systèmes de chauffage,

- la moyenne des consommations réelles sur les 3 dernières années pour l'ensemble du bâtiment et le coefficient de répartition des charges qui permettent de calculer la consommation d'énergie du lot.

3/ DPE d'un appartement en chauffage individuel

• **Si un DPE établi pour l'ensemble du bâtiment est disponible, peuvent être utilisés :**

- le descriptif technique collectif y compris l'installation individuelle de chauffage,

- la quantité d'énergie finale consommée qui est calculée à partir des ratios annuels d'énergies finales résultant du DPE établi pour l'ensemble de l'immeuble.

• **S'il n'y a pas de DPE établi pour l'ensemble du bâtiment, doivent être utilisés :**

- un descriptif technique du lot d'après visite,

- le calcul des consommations au moyen d'une méthode conventionnelle appliquée au lot.

4/ DPE établi pour l'ensemble du bâtiment de logement collectif

Que le chauffage y soit collectif ou individuel le DPE établi pour l'ensemble d'un bâtiment est fait à partir d'une méthode conventionnelle de calcul.



A

B

C

D

E

F

G

Conclusion :

Pour les lots de bâtiments, qu'ils soient en chauffage collectif ou non, on peut à partir d'un DPE d'immeuble calculer simplement les DPE des lots en utilisant les quantités d'énergies finales rapportées à la surface du lot.

Autrement dit le DPE du lot est équivalent à celui de l'immeuble. Toutes les données peuvent être reprises et les niveaux de performance sont identiques. Seule la quantité d'énergie finale consommée totale sera corrigée par un facteur de surface.

Mais attention, comme le DPE comporte un descriptif qualitatif du bâtiment, ceci est applicable seulement si les caractéristiques techniques du lot sont parfaitement identiques à celles considérées pour le bâtiment (voir page 9),

- **types de murs** ;
- types de toiture ;
- **type de menuiseries**;
- type de plancher-bas;
- **dispositif(s) de chauffage**;
- **type d'émetteurs de chauffage**;
- **dispositif d'eau chaude sanitaire**;
- veilleuses.

ATTENTION :



Les DPE de lots établis d'après le DPE établi pour l'ensemble du bâtiment risquent de donner des résultats très approximatifs. Cette façon de procéder ne prendra pas en compte les caractéristiques thermiques de chaque lot, comme par exemple sa position dans l'ensemble (en pignon, au dernier étage ou entouré de toute part...). Dans le cas du chauffage individuel les consommations résultantes du calcul risquent d'être très éloignées des consommations réelles.

On peut donc conseiller dans le cas du logement avec chauffage individuel de procéder à des diagnostics «types» selon la position du logement dans la façade et selon l'orientation de la façade.

Par exemple on pourrait concevoir de faire les calculs sur 6 ou 9 lots par façade en les positionnant au milieu et aux extrémités, soit 12 à 18 lots en tout par ensemble selon la taille des ensembles. De ces diagnostics types pourraient être déduits les suivants selon leur positionnement.

LES DPE DANS LE CAS DE LA VENTE

Comme pour la location plusieurs cas sont à distinguer :

Maison individuelle (comportant au plus deux logements) :

Utilisation d'une méthode conventionnelle de calcul.

Bâtiments collectifs

Le propriétaire du bien à la vente n'est pas propriétaire de l'ensemble.

- **Chauffage ou ECS collectif**

- calcul d'après les consommations réelles fournies par le bailleur, les coefficients de répartition des charges sont appliqués au lot,

- s'il existe un équipement individuel supplémentaire il est en plus pris en compte (basé sur les consommations réelles des 3 dernières années),

- si un DPE existait pour l'ensemble du bâtiment les quantités d'énergies y figurant peuvent être utilisées.

- **Chauffage et ECS individuels**

Calcul des consommations au moyen d'une méthode conventionnelle de calcul.

Bâtiment collectif proposé globalement à la vente

- **Chauffage collectif ou individuel**

Méthode conventionnelle de calcul pour un usage standardisé.

Pour les bâtiments construits avant 1948, on peut dans tous les cas utiliser les consommations réelles.

QUELS SONT LES COEFFICIENTS UTILISÉS DANS LES CALCULS ?

Tous les coefficients de conversion de l'énergie finale en énergie primaire et en émissions de CO₂ se trouvent dans l'Arrêté du 15 septembre 2006 figurant en annexe.

Ces coefficients de conversion peuvent être utilisés dans d'autres calculs faits sur les bâtiments et leurs consommations d'énergie.



Y-A-T-IL DES AIDES FINANCIÈRES POUR LES DPE ?

A priori non.

La production de Diagnostics de Performance Énergétique pour les logements à la vente et à la location est une mesure obligatoire. Les aides sont généralement réservées à des démarches volontaires.

Cependant faire établir les DPE sur plusieurs groupes de logement peut être l'occasion d'une démarche plus globale sur un ensemble de bâtiments par

exemple dans le cadre d'une démarche de recherche d'économies d'énergie à l'échelle d'un patrimoine ou d'un territoire.

On peut confier par exemple une étude à un bureau spécialisé pour l'ensemble du patrimoine et inclure les DPE dans le marché. Dans ce cas les démarches peuvent éventuellement être soutenues par la Région et l'ADEME.

LE DPE, ET APRÈS ?

Le calcul du DPE et la simple remise aux locataires ne fera pas tout. Si l'on s'en contente, le DPE risque de ne pas être compris et de donner une mauvaise image si les performances sont mauvaises, et surtout de ne pas inciter à l'action. La moyenne du parc immobilier se situant autour de 300 kWh/m² il faut s'attendre à des résultats souvent situés dans les classes les plus mauvaises (E, F ou G). Il semble donc important d'imaginer à ce stade des actions qui permettraient d'accompagner le DPE. Le DPE est un instrument de communication. Il devrait idéalement être intégré dans une action de communication plus globale, par exemple :

- développer des outils d'information associés au DPE à destination des locataires, des documents pourraient être remis en même temps que le DPE, explicatifs, mais aussi incitatifs en terme de gestes d'économie d'énergie.
- développer un argumentaire explicatif du niveau de performance : il paraît important de relativiser le classement et d'expliquer les raisons objectives de la performance (année de construction...).
- fournir au personnel de terrain des moyens d'explication pour faire face aux demandes (outils et arguments adaptés).

Les économies d'énergie dans le logement sont l'affaire de tous : propriétaire et locataire. Si les économies d'énergie sont possibles à l'aide de solutions techniques et de travaux, des économies notables peuvent aussi être générées en travaillant sur le comportement des usagers. L'amélioration de la performance énergétique tiendra à ces deux types d'intervention.



ANNEXES

Textes de références

- *Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments*
- *Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente*
- *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*
- *DIRECTIVE 2002/91/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments*

Documents techniques

- *Maquette DPE logement*
- *Données requises pour le calcul avec 3CL Maison Individuelle*
- *Données requises pour le calcul avec 3CL Immeuble Collectif*







Pour toute transaction immobilière les propriétaires et les bailleurs ont aujourd'hui la responsabilité de faire établir un Diagnostic de Performance Energétique. Ce document doit respecter une forme et préciser un certain nombre d'informations sur les caractéristiques techniques et les consommations d'énergie du bien immobilier. Le document que vous avez entre les mains a pour objectif de vous aider à y voir plus clair sur le DPE en répondant à quelques questions :

- Quel est le contenu du DPE ?
- Comment préparer au mieux les DPE ?
- Comment calculer le DPE dans le cas de la vente ou de la location ?
- Qui peut établir des DPE ?
- Le DPE, et après ?

ce document vous a été transmis par :

