

**Recommandations pour les diagnostiqueurs souhaitant réaliser  
des Diagnostics de Performance Energétique**

Cette note d'information vient en complément du guide réalisé par le Ministère du logement à l'attention des diagnostiqueurs téléchargeable au lien ci-dessous :

[http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Guide\\_recommandations-V2-21-03-07.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_recommandations-V2-21-03-07.pdf)

On conseille également de se référer à la note de la DGUHC téléchargeable sur :

[http://www.logement.gouv.fr/IMG/doc/aide\\_pour\\_l\\_etablissement\\_du\\_dpe\\_121006-2.doc](http://www.logement.gouv.fr/IMG/doc/aide_pour_l_etablissement_du_dpe_121006-2.doc)

On pourra aussi se référer aux deux guides téléchargeables sur le site de RhônAlpÉnergie-Environnement (guide à l'attention des bailleurs, guide à l'attention des collectivités).

Les remarques ci-dessous proviennent de l'expérience du calcul de quelques diagnostics réalisés sur des logements et des bâtiments publics.

## Pour bien procéder dans la phase de diagnostic

### **La surface du bien est une donnée cruciale**

La surface n'est pas une donnée simple ; on rappelle que dans le cas du DPE logement la surface à utiliser est la **surface habitable**. Les textes font aussi référence à la **surface loi Carrez** qui, dans la plupart des cas, est identique à la surface habitable.

Dans le cas du DPE sur un bâtiment ou partie de bâtiment tertiaire, la surface utilisée est la **surface utile**. La surface utile peut être déduite de la SHON (surface hors d'œuvre nette) déduction faite des circulations verticales et des éléments structuraux.

Il est important d'avoir des données de confiance pour la surface. Il peut être intéressant de consulter les plans du bâtiment s'ils sont disponibles. Dans le doute ou en absence de données, des mesures devraient être effectuées.

### **Utiliser les consommations réelles dès que cela vous est réglementairement possible.**

En résumé :

- Pour tous les bâtiments ou partie de bâtiments construits avant 1948.
- Pour tous les bâtiments ou partie de bâtiments équipés de chauffage collectif.

Dans le cas des consommations réelles, les recommandations de travaux ne sont pas assorties de notion de coût ou de temps de retour.

Il vaut mieux un bon DPE basé sur des consommations réelles plutôt qu'un DPE vite fait basé sur des données incomplètes.

### **Utiliser au maximum les données disponibles**

Récupérer toutes les données sur la construction peut grandement faciliter le travail : facture de travaux, date de construction, factures de chaudière...

En règle générale, il est souvent très instructif de poser des questions au propriétaire, on en apprend souvent beaucoup sur le logement, son confort ... et on peut en déduire des caractéristiques thermiques utiles au DPE. Par exemple avoir la date de construction ou mieux l'histoire du bâtiment ou du logement est fondamentale. On sait par exemple que s'il date d'avant 75, il n'a certainement pas été conçu avec une isolation des parois, si celles-ci le sont c'est qu'elles ont fait l'objet de travaux ultérieurs.

Poser des questions au client peut également donner des idées pour formuler les préconisations à la fois en terme de gestion que de travaux.

C'est toujours une bonne idée que de récupérer les consommations réelles. Même dans le cadre d'un logement avec chauffage individuel ou d'une maison dont le DPE sera basé sur les consommations théoriques, cela permet de les comparer aux résultats obtenus par le calcul.

## Faire de bonnes recommandations de travaux

Pensez à réduire avant tout les déperditions d'énergie. Cela veut dire raisonner prioritairement en terme d'isolation de l'enveloppe plutôt que de production de chaleur. Mettre de la laine de verre coûte souvent moins cher que changer une chaudière !

S'il fallait hiérarchiser en terme d'économies d'énergie les préconisations pour la plupart des logements, cela donnerait :

- 1- L'isolation des combles ou de la toiture
- 2- L'isolation des murs
- 3- L'isolation des plancher bas
- 4- Le changement des fenêtres simple vitrage

On pourrait ajouter :

La régulation de la chaudière.

Le changement de chaudière peut être préconisé dès lors que celle-ci a plus de 15 ans, ou a minima le changement de brûleur.

*Attention aux défauts de ventilation dans les logements pour lesquels du simple vitrage ancien serait changé en double vitrage. Le renforcement de l'étanchéité à l'air pourrait entraîner un manque de ventilation et générer une apparition d'humidité excessive par exemple.*

### **Pour la production de chaleur, pensez aux énergies renouvelables**

En rénovation, le solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire, le passage au bois énergie dans une maison individuelle (chaudière à plaquettes ou à granulés) en changement de chaudière fuel par exemple, peuvent être particulièrement intéressants d'un point de vue économique et environnemental.

## Conseils pour ne pas avoir d'ennui

Le DPE n'est pas opposable. Cela signifie que l'acquéreur ou le locataire ne peut pas se retourner vers son vendeur ou bailleur parce qu'il jugerait sa consommation d'énergie non conforme à ce qui est inscrit sur le DPE.

Cependant le diagnostiqueur engage sa responsabilité à fournir un document qui soit conforme au format défini et qui ne contienne pas d'erreur flagrante. Même s'il n'y a pas de précision demandée sur les résultats obtenus pour les consommations d'énergie, le commanditaire du DPE peut reprocher au diagnostiqueur d'avoir produit un DPE absurde si l'erreur est manifeste ou non valide s'il ne comporte pas les informations requises.

Attention donc à bien faire figurer toutes les informations requises et notamment celles de description du bâtiment ou du lot :

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.

Attention donc à ne pas commettre d'erreur sur la description du bien. On pourrait facilement vous reprocher les erreurs.

## Comment produire un bon DPE ?

Sans y passer trop de temps un bon DPE peut-être facile à réaliser.

Dans le cas des consommations réelles, c'est assez simple, dès lors que le syndic ou le bailleur vous a transmis les informations.

### **Attention au PCI et PCS du gaz :**

Comme indiqué dans l'arrêté du 15 sept 2006 : il faut bien convertir les consommations de gaz en kWh PCI. Celles-ci figurent souvent en kWh PCS sur les factures. Il faut dans ce cas les diviser par 1.11 (se référer à l'arrêté pour les détails).

### **La visite est implicitement obligatoire !!**

En effet la date de visite du bâtiment doit figurer sur le DPE. On ne voit pas bien comment faire des recommandations des travaux sans visite des lieux.

Dans le cas des calculs de consommations standardisées, il semble judicieux de demander le maximum d'informations au propriétaire, il est le mieux placé pour connaître son bien et vous le décrire (isolation, vitrage, installation de chauffage...).

Si vous utilisez l'outil 3CL, il est nécessaire de remplir **le maximum de champs**. Prenez le temps de saisir par exemple les périmètres donnant sur l'extérieur, les surfaces de murs et de vitrages... ceux-ci influencent fortement les résultats.