

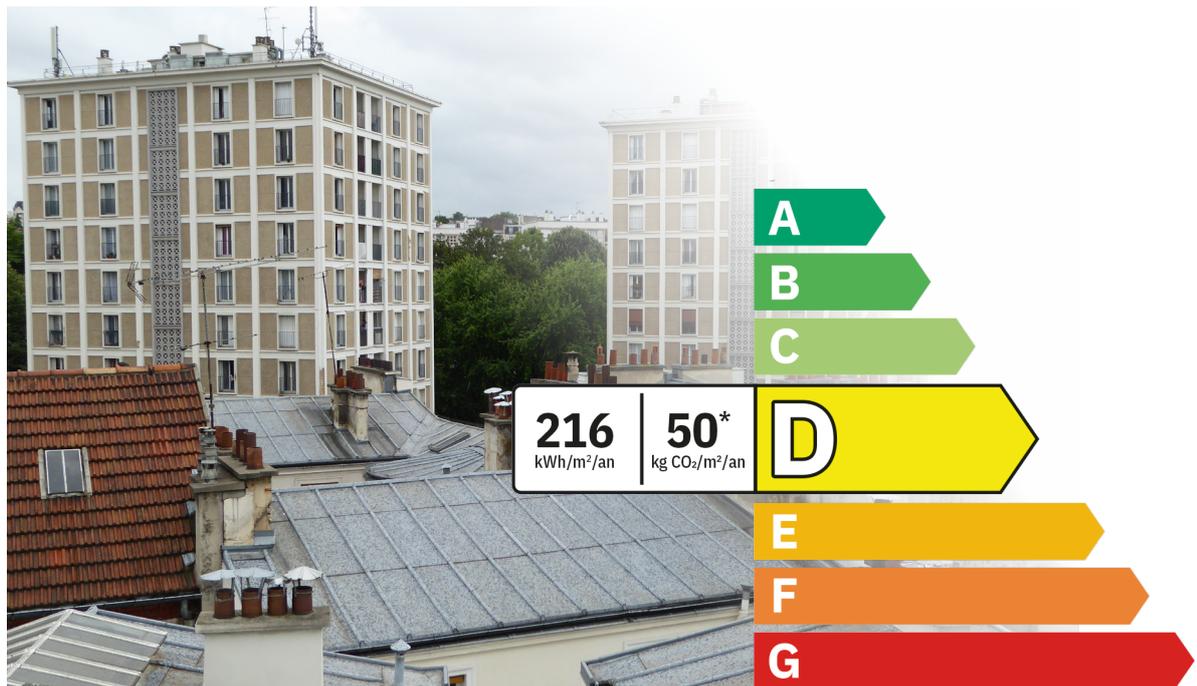
Décrypter la réglementation bâtiments

Refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements

Un outil pour engager la rénovation énergétique et caractériser la performance des logements

Le contexte législatif et réglementaire qui encadre le domaine du bâtiment est en pleine évolution (décret tertiaire, RE 2020, nouveau DPE, loi Essoc...).

Cette série de fiches vise à éclairer la lecture des nouveaux textes en explicitant leur « esprit » afin d'aider les acteurs du domaine du bâtiment à se les approprier et à les appliquer.



Fiche n° 02 - Mise à jour décembre 2024

Le diagnostic de performance énergétique : un outil essentiel à fiabiliser

Le secteur du bâtiment représente 46 % des consommations énergétiques françaises, et produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de gaz à effet de serre, soit près de 20 % des émissions nationales. La sobriété énergétique des bâtiments est donc un des principaux leviers d'actions dans la lutte contre le changement climatique.

Depuis 2007, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire en cas de vente ou de location d'un logement. Son objectif est d'informer un acquéreur ou un locataire sur la « valeur verte » du bien, d'estimer les charges énergétiques du logement et de préconiser des travaux à réaliser pour l'améliorer.

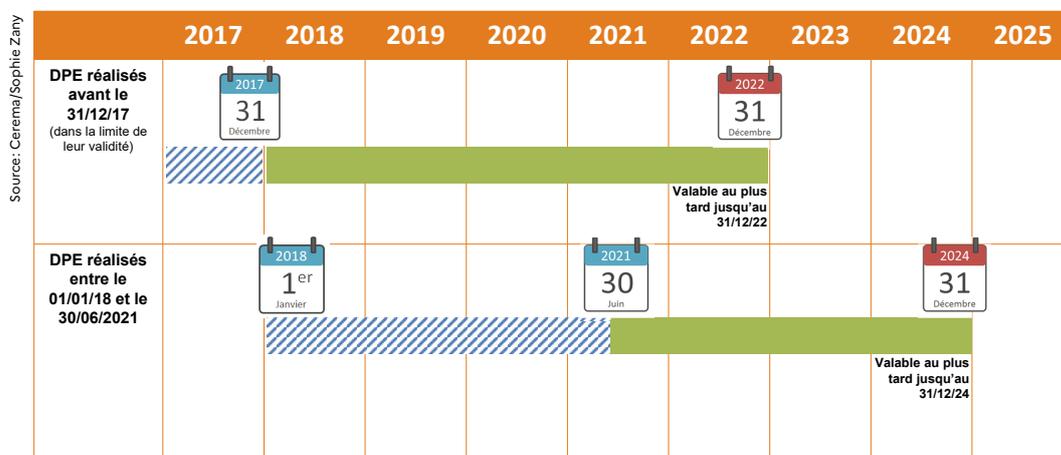
Au fil des années, le DPE est devenu le principal outil pour inciter les propriétaires à la rénovation énergétique. En plus d'être utilisé en cas de vente ou location, il est utilisé pour justifier certaines aides financières, pour faire des statistiques à l'échelle d'un territoire, pour classer la performance d'un bien par rapport à d'autres biens similaires, ou encore pour préconiser la réalisation de travaux.

À terme, il doit également être utilisé pour cibler les logements les moins performants, qui seront pénalisés à la location ou à la vente dans les prochaines années.

Le DPE est donc un outil essentiel, mais il avait accumulé plusieurs critiques au cours des années :

- la cohabitation de deux méthodes distinctes (calcul ou factures) en fonction du type et de l'âge de bâtiment, le rendait peu lisible ;
- une méthode « sur factures », basée sur les consommations réelles, non reproductible d'un ménage à l'autre et ne permettant pas de comparer deux logements. En l'absence de facture, cette méthode aboutissait par ailleurs, à présenter un DPE vierge, ce qui ne peut plus être le cas ;
- des résultats variables d'un diagnostiqueur à un autre (problème de reproductibilité sur les résultats du DPE) ;
- des recommandations de travaux parfois peu adaptées au bien, impossibilité de prescrire des bouquets de travaux ;
- un manque de clarté de certaines informations pour le grand public.

Durée de validité des DPE réalisés avant la réforme



Il est donc apparu essentiel d'entreprendre une large réforme pour fiabiliser cet outil et le rendre plus compréhensible et plus utile pour un acquéreur ou un locataire, ou pour un propriétaire qui souhaite engager des travaux de rénovation énergétique.

Le nouveau DPE est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2021, il est valable 10 ans.

! Point de vigilance

Il a été décidé d'écourter la durée de validité des DPE réalisés à partir de l'ancienne méthode afin de limiter la durée de cohabitation entre les deux méthodes, qui sont incomparables. Ainsi les anciens DPE devraient disparaître progressivement d'ici au 1^{er} janvier 2025 (voir frise).

Le nouveau Diagnostic de Performance Énergétique

Les principales évolutions du DPE

Les principales évolutions concernent la méthode de calcul, la portée juridique, la reproductibilité, les seuils de chaque classe, et le design du nouveau DPE.

Principales modifications sur la méthode:

- suppression du « DPE sur factures ». La seule méthode valable, désormais, est le calcul par un diagnostiqueur à partir d'un logiciel autorisé réglementairement;
- passage de 3 à 5 postes de consommations pris en compte dans le calcul. Dans l'ancien DPE seules les consommations de chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement étaient prises en compte. Dorénavant, les consommations d'éclairage et des auxiliaires de ventilation, de génération, de distribution, de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire sont intégrées.

! Point de vigilance

Le passage de trois à cinq postes de consommation et l'évolution de la méthode impliquent qu'un bien immobilier pourra changer de classe entre l'ancien et le nouveau DPE (dans un sens ou dans l'autre suivant les cas).

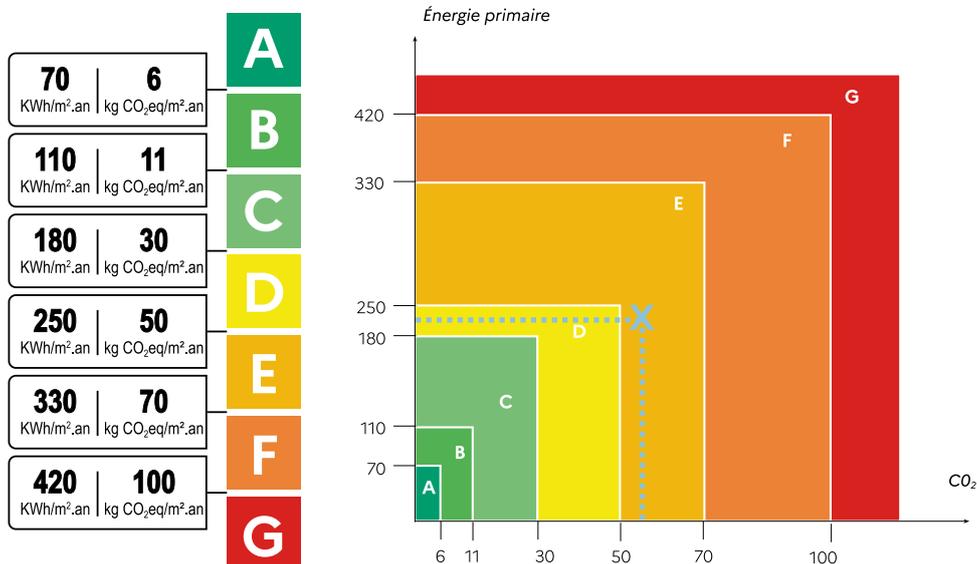
- mise à jour de la méthode de calcul pour la rendre plus précise, notamment pour prendre en compte de nouveaux équipements.
- intégration d'indicateurs tels que le confort d'été, ou la performance globale de l'enveloppe dans le document remis à un acquéreur ou à un locataire.

! Point de vigilance

Le calcul des consommations dans le DPE est basé sur un scénario d'utilisation conventionnel du bien, afin de s'affranchir des usages de chacun (consommation d'eau chaude en fonction de la typologie de logement, température de chauffage à 19 °C avec un réduit à 16 °C en inoccupation, durée d'occupation du logement...). **Le but est de comparer les biens les uns par rapport aux autres dans une même zone géographique, avec la même utilisation. Il est normal d'avoir des différences entre la consommation calculée et la consommation réelle du logement.**

- mise à jour des seuils caractérisant les niveaux de performance pour l'énergie, et mise en place d'un double seuil Énergie / Carbone. Ce double seuil donne de la visibilité sur sa consommation d'énergie, mais également ses rejets de gaz à effet de serre (CO₂) dans l'atmosphère (voir illustration ci-dessous).

Nouveau double seuil des étiquettes de performance énergétique



Exemple d'une maison individuelle, chauffée au fioul :

- 225 kWh/m².an → Classe D
- 55 kgeqCO₂/an → Classe E
- Le bien sera classé E (croix bleue ci-dessus)

! Point de vigilance

Depuis le 1^{er} juillet 2024, certains logements dont la surface est inférieure à 40 m² peuvent bénéficier d'un ajustement de leurs seuils. Le cas échéant, la nouvelle étiquette est disponible gratuitement depuis l'Observatoire DPE-Audit.

Portée juridique et justification des données d'entrée du DPE

Le DPE n'est plus simplement informatif, sa portée juridique est renforcée, rendant nécessaire une meilleure traçabilité des données ayant servi à l'établir. Il amène de nouvelles garanties juridiques au consommateur. Toutes les données saisies dans le DPE devront être justifiées.

Il existe différents types de données d'entrée du DPE :

- donnée estimée : l'âge du bâtiment est la seule donnée qui reste soumise à interprétation, et qui peut être estimée ;
- données observées ou mesurées : surface habitable, métrés des surfaces déperditives, épaisseur de vitrage, équipements installés, présence et épaisseur d'isolant s'il est accessible (dans les combles par exemple) ;
- données obtenues à partir d'un document justificatif : toutes les autres données d'entrée saisies doivent être justifiées, à partir d'un document justificatif parmi ceux listés dans les textes réglementaires. Les justificatifs sont utilisés uniquement si l'élément n'est ni mesurable ni observable. En cas d'absence de justificatif, le diagnostiqueur peut se baser sur une « preuve indirecte », lui permettant, par exemple, d'estimer si un mur est isolé ou non ou l'ancienneté des équipements.

Pour toutes les données non justifiées, la valeur par défaut doit être saisie. Cette valeur par défaut est pénalisante et peut dégrader la note du logement.

! Point de vigilance

Il est fondamental pour un propriétaire de conserver toutes les preuves des travaux qui ont été réalisés afin que ces travaux soient valorisés dans le diagnostic de performance énergétique.

Si aucune preuve ne peut être apportée, et que l'élément n'est pas visible ou estimable (un isolant par exemple) par le diagnostiqueur, c'est la valeur par défaut correspondant à l'âge du bien qui sera retenue :

- pour un logement récent, la réglementation imposait une isolation. Elle sera donc prise en compte;
- pour un logement ancien, aucune réglementation n'imposait d'isoler son bâti. Le bien sera alors considéré comme non isolé, si aucun élément ne permet de dire qu'il l'a été.

Les saisies suivantes sont interdites:

- Informations du propriétaire sans justificatifs.
- Informations issues des DPE antérieurs à l'exception des DPE récents réalisés lors de la construction.
- Tout sondage destructif ou démontage de matériel par le diagnostiqueur sans accord du propriétaire ou sans habilitation est interdit.

Règle générale pour chaque donnée d'entrée

- Priorité 1 → Contrôle visuel
- Priorité 2 → Document justificatif pouvant être relié au bien diagnostiqué
- Priorité 3 → Valeur par défaut

Les principaux justificatifs acceptés sont les suivants :

- photos lors des travaux;
- factures de travaux ou d'achat de matériaux;
- crédit d'impôts, aides de l'État;
- descriptif donné par un syndic ou un conseil syndical;
- toute documentation technique d'un équipement observé disponible sur Internet.

La liste exhaustive des pièces justificatives acceptées est détaillée dans l'annexe 2 de l'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.

Tous les diagnostiqueurs devront suivre cette méthodologie, pour assurer la reproductibilité du diagnostic.

La réalisation d'un DPE en immeuble collectif d'habitation

Pour réaliser un DPE pour un appartement dans un immeuble collectif, deux méthodes sont possibles :

1. Réaliser le DPE à l'appartement, en appliquant des règles particulières.

Cette solution sera plus économique dans le cas d'une petite copropriété, où chaque logement peut être loué ou mis en vente indépendamment les uns des autres. Elle permet d'avoir des DPE représentatifs du bien, quel que soit le cas de figure rencontré.

2. Réaliser le DPE à l'appartement en adaptant des données de l'immeuble selon la méthodologie développée en annexe du guide à l'attention des diagnostiqueurs.

Cette solution sera plus économique dans le cadre d'une gestion homogène des appartements, ou dans le cadre d'une grosse copropriété avec des ventes ou locations d'appartements fréquentes.

(Article R. 134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation)

! Point de vigilance

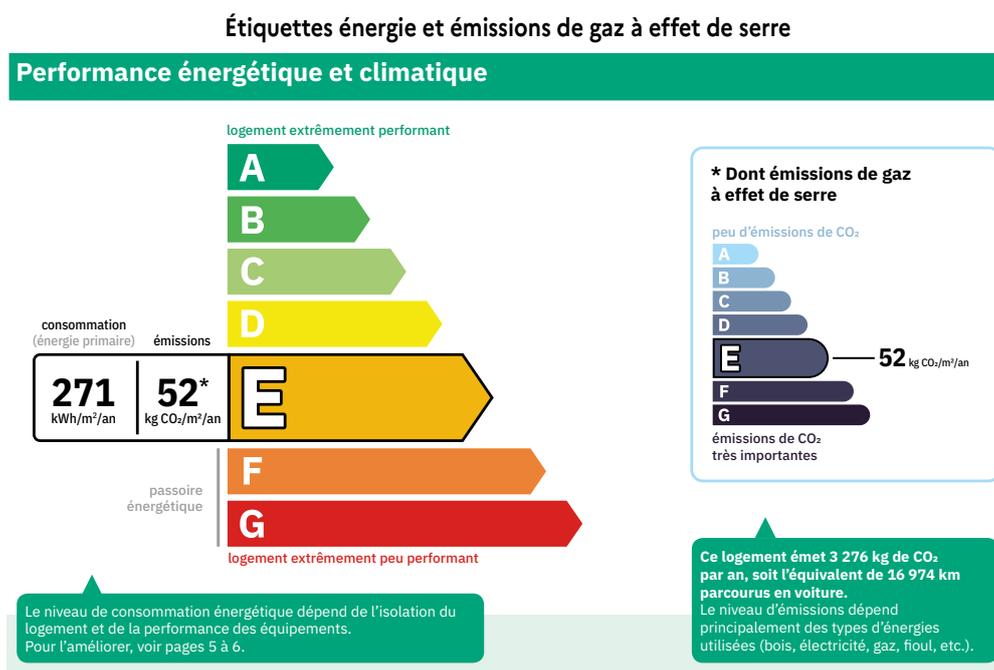
La disposition permettant à un DPE à l'immeuble de valoir à l'appartement pour chacun des lots est supprimée.

Quelle que soit la méthode utilisée, le diagnostiqueur peut avoir besoin de données détenues par la copropriété pour toutes les installations communes. La réglementation oblige le propriétaire de l'immeuble ou le syndic de copropriété à les fournir à la personne qui demande les DPE (Article R. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation).

Quelles informations dans le nouveau DPE ?

Le DPE tend à devenir un tableau de bord de la performance énergétique des logements, pouvant servir de base de dialogue entre une entreprise et un propriétaire :

- le DPE a un double seuil et traduit dans un indicateur compilé les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées ;



- les coûts annuels de consommations d'énergie font l'objet d'une estimation, présentée sous forme d'une fourchette, avec l'année de référence pour le coût de l'énergie. Les coûts annuels d'énergie sont conventionnels ;
- un indicateur sur le confort d'été du logement hors climatisation est proposé, et associé à des leviers d'actions pour l'améliorer ;

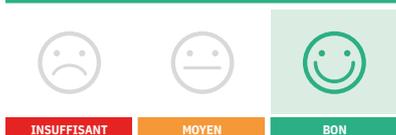
! Point de vigilance

La climatisation est un équipement énergivore, qui ne doit pas être la solution privilégiée pour les surchauffes estivales.

Cet indicateur juge uniquement le comportement du bâti vis-à-vis de vagues de chaleur.

Indicateur sur le confort d'été du logement et les moyens d'amélioration

confort d'été (hors climatisation)



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



pour améliorer le confort d'été :

Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

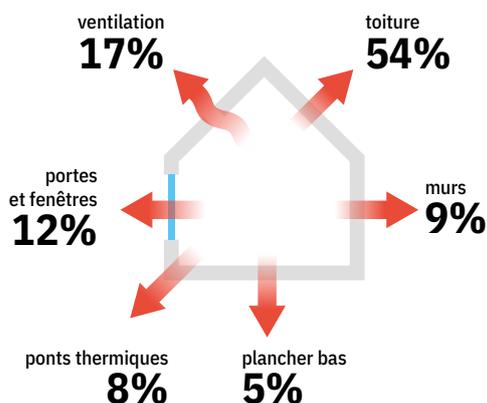


Source : Extrait du modèle DPE/Ministère de la Transition Écologique

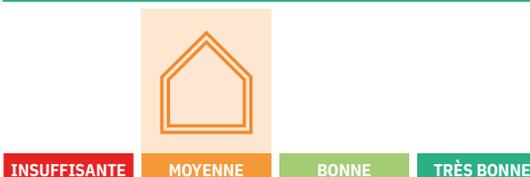
- des indicateurs sont intégrés pour caractériser la répartition des déperditions du bâti, la performance de l'isolation. Ces schémas permettent de cibler facilement les travaux prioritaires pour améliorer les performances du logement considéré;

Performances de l'enveloppe du bâtiment

schéma de déperdition de chaleur



performance de l'isolation



système de ventilation en place



Ventilation naturelle par conduits et VMC simple flux.

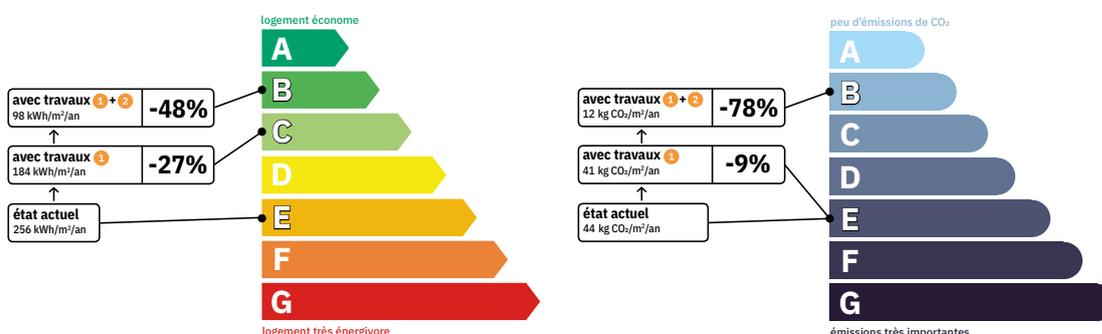
Le renouvellement d'air n'est pas suffisant.

Source : Extrait du modèle DPE/Ministère de la Transition Écologique

- l'un des objectifs principaux du DPE est d'inciter à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Le diagnostiqueur doit proposer un scénario avec 1 ou 2 étapes de travaux suivant la performance initiale du bien :
 - le cas échéant, une étape de sortie de l'état de passoire énergétique (pour les logements classés « F » ou « G »), ou d'amélioration des performances énergétiques pour les bâtiments déjà classés E ou mieux,

- o une étape permettant au bâtiment d'atteindre un niveau de performance correspondant aux étiquettes A ou B (sauf si cela est impossible à cause de contraintes architecturales ou technique notamment).

Impact de 2 scénarios de travaux proposés par le diagnostiqueur sur les consommations énergétiques et les émissions de CO₂



Source : Extrait du modèle DPE/Ministère de la Transition Écologique

! Point de vigilance

Quelles obligations futures pour les logements « F » ou « G » ?

Des mesures incitatives et coercitives devraient être prises à l'avenir, notamment suite à la loi « Climat et Résilience ». Dans les années qui viennent les mesures suivantes pourraient être mises en œuvre :

- audit obligatoire à la vente du bien ;
- mise en place d'un critère d'indécence lié à la consommation énergétique ;
- interdiction d'augmenter le loyer ;
- suppression de la contribution du locataire au partage des charges ;
- ...

La réglementation devrait prévoir des exceptions pour les bâtiments ayant des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.

L'obligation d'affichage dans les annonces immobilières :

Ces obligations concernent toutes les annonces, et pas seulement celles publiées par les agences immobilières.

Les annonces immobilières doivent obligatoirement montrer :

- les étiquettes Energie et Climat, selon le nouveau modèle (ou les anciens modèles jusqu'au 31/12/2024) ;
- indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles avec l'année de référence prise pour le coût des énergies ;
- la mention « Logement à consommation énergétique excessive » pour les logements « F » ou « G » (le périmètre de cette obligation est susceptible d'évoluer).

Les textes de référence

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments (PREB) de 2018, et la [loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019](#) relative à l'énergie et au climat ont acté la nécessité d'un plan de fiabilisation du DPE et ont précisé certaines dispositions relatives à la performance énergétique des logements.

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments prévoit:

- une fiabilisation du DPE;
- le renforcement de sa portée juridique.

La loi relative à l'énergie et au climat prévoit:

- un ensemble de mesures pour éradiquer les passoires thermiques;
- la redéfinition de la notion de passoire thermique, basée sur un seuil de consommation en énergie primaire et finale modulé en fonction de la localisation du bâtiment (zone climatique, altitude);
- la possibilité d'exploiter la base de données DPE à des fins de contrôle et de suivi des politiques publiques.

Deux décrets ([décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020](#) et [décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020](#)) et trois arrêtés du 31 mars 2021 définissent le DPE modifié par les arrêtés du 8 octobre 2021 et du 25 mars 2024.

Les décrets précisent:

- ce que doit contenir le DPE;
- l'obligation des propriétaires d'installations collectives (ou syndic) de fournir les documents relatifs aux installations collectives d'un bâtiment (détails dans le chapitre relatif à la récupération des données dans le collectif);
- l'obligation d'affichage dans les annonces immobilières;
- le passage à 5 postes de consommations (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, auxiliaires, éclairage);
- l'obligation de fournir le DPE à l'Ademe et au propriétaire dans le même format;
- la durée de validité d'un DPE reste à 10 ans à l'exception des DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021.

Un arrêté unique regroupe l'ensemble des dispositions pour les DPE vente, location et neuf dans les logements¹. Il précise notamment:

- l'abandon des « DPE sur factures » pour le logement;
- l'obligation pour le diagnostiqueur de justifier toutes les données d'entrées;
- la suppression de la distinction entre DPE-vente et DPE-location;
- les modalités pour générer un « DPE individuel » à partir des données d'un « DPE collectif »;
- les modalités pour le DPE dans le cas d'un bâtiment neuf (réalisé à partir de l'étude thermique réglementaire);
- les nouveaux seuils (double affichage retenu pour l'étiquette énergie: un seuil avec la consommation d'énergie primaire et un seuil d'émission de gaz à effet de serre, le logement étant classé selon le seuil le plus défavorable);
- l'obligation de proposer deux bouquets de travaux, adaptés au logement. Le propriétaire n'a aucune obligation d'effectuer ces travaux par la suite.

¹ [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.

Les deux autres arrêtés du 31 mars 2021² généralisent la méthode de calcul (3CL-DPE 2021) pour la réalisation des DPE, modifient le facteur d'émission (CO₂) et le facteur de conversion en énergie primaire³ de chaque énergie en conformité avec la nouvelle réglementation pour les bâtiments neufs (RE2020) et fixe les modalités de transmission des DPE à l'Ademe.

Depuis le 1^{er} juillet 2024, la certification des diagnostiqueurs est encadrée par l'arrêté du 20 juillet 2023⁴.

Les principaux leviers pour l'action

L'observatoire des DPE de l'Ademe donne des informations nécessaires à l'élaboration d'un DPE. Il a également été revu avec la réforme du DPE.

Il est accessible à l'adresse : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr>



L'observatoire permet de :

- consulter des articles et s'informer sur le sujet DPE : réglementation, actualités, guides...
- vérifier qu'un DPE existe et s'il est valide. Cette application permet à un utilisateur de vérifier la régularité de la réalisation et la validité dans le temps d'un DPE ;

Trouver un DPE

- vérifier que le DPE est valide, en entrant le numéro à 13 chiffres en 1^{re} page ;
- si le DPE n'est pas trouvé, le DPE n'est pas valable.

Validité du DPE

- Un DPE est valide 10 ans, à l'exception des DPE réalisés avant la réforme. La durée de validité est celle indiquée dans le calendrier présenté en début de plaquette.

2 [Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions](#) relatives au diagnostic de performance énergétique.
[Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures](#) applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant.

3 Le facteur de conversion pour l'électricité en énergie primaire est fixé à 2,3.

4 [Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs](#) intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021

- trouver un diagnostiqueur, avec ou sans mention en fonction du type de DPE à réaliser;

Rechercher un diagnostiqueur

- renvoie sur l'annuaire du Ministère ;
- si un DPE à l'échelle de l'immeuble est souhaité, le diagnostiqueur doit avoir une mention l'autorisant à le faire. Pour un DPE à l'appartement ou en maison individuelle, tous les diagnostiqueurs de l'annuaire possédant une certification sur le DPE peuvent le faire.

- obtenir des statistiques: accéder à des données statistiques traitées à partir de la base de données. Cette rubrique permet d'avoir un accès différencié selon les utilisateurs pour accéder à des données plus ou moins fines et détaillées, notamment par zone géographique. Cette rubrique permet également l'accès aux données DPE en OPENDATA.

Des aides existent pour la réalisation de travaux énergétiques. Elles sont détaillées sur le site FAIRE: www.faire.gouv.fr

Série de fiches « Décrypter la réglementation bâtiments »

- Fiche n° 01** Les obligations d'actions pour réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments tertiaires
- Fiche n° 02** **Refonte du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements**
- Fiche n° 03** Les grands principes de la RE2020
- Fiche n° 04** Le marché global de performance énergétique à paiement différé
- Fiche n° 05** Décryptage du décret BACS

+ Pour aller plus loin ●●●

- Observatoire DPE
<https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr>
- Site RT-Bâtiment, pages DPE <https://rt-batiment.developpement-durable.gouv.fr/>
- Ademe, *La Rénovation performante par étapes - Étude des conditions nécessaires pour atteindre la performance BBC rénovation ou équivalent à terme en logement individuel*, 2021.
<https://librairie.ademe.fr/>
- *Rénovation BBC et exigence du Dispositif Eco Energie Tertiaire*, Cerema, 2024.
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/>
- *Les essentiels, Réduire l'impact carbone des bâtiments*, Cerema, 2024.
- *Le P'tit Essentiel, Bâtiment et transition énergétique*, Cerema, 2017.
- *Guide DPE logements - Diagnostic de performance énergétique (DPE) – Guide à l'attention des diagnostiqueurs*, Cerema, ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires DGALN/DHUP, juillet 2024.

Maquettage
Cerema DSC
Pôle édition
et valorisation
des connaissances

Photos de couverture
Cerema/Laurent Laloge

Date de publication
décembre 2024
ISSN : 2417-9701

✍ Contributeurs ●●●

Rédacteurs

François Marconot, Laurent Laloge,
Laurent Saby, Élodie Héberlé et Élodie
Rousseuw (Cerema).

Merci pour leurs lectures et contributions à :

Sébastien Kuhn et Amandine Vernier
(MTES / DHUP), Aurélie Buoro
(diagmeter), Pierre Evrard (FNAIM), Alban
Charrier (USH), Romuald Caumont
(Ademe), Emmanuelle Colleter, Géraldine
Geoffroy, Sarah Olei et Julie Pouëssel
(Cerema).

✉ Contact ●●●

Cerema Territoires et ville Département BD

dbd.dtectv.cerema@cerema.fr

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

© 2024 - Cerema
La reproduction totale
ou partielle du document
doit être soumise
à l'accord préalable
du Cerema.

La collection « Connaissances » du Cerema

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment