



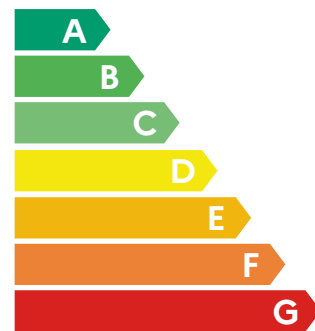
MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

DOSSIER  
DE PRESSE

LE NOUVEAU

# diagnostic de performance énergétique (DPE)



février 2021



*Le diagnostic de performance énergétique est un outil du quotidien, connu de tous les Français. Grâce à sa refonte, nous le rendons plus fiable, plus lisible et faisons en sorte qu'il tienne mieux compte des enjeux climatiques qui sont les nôtres.*

*Avec le nouveau DPE, qui sera désormais opposable juridiquement, c'est aussi toute la chaîne du logement et de la rénovation qui sera mieux informée et mieux responsabilisée, des diagnostiqueurs aux agents immobiliers, en passant par les notaires, les syndicats de copropriétés et les Français eux-mêmes.*

*C'est aussi sur cette base solide, en pleine cohérence avec le projet de loi « Climat et résilience », présenté par le Gouvernement, que seront fixées les obligations de rénovations et les aides spécifiques, notamment lorsqu'il s'agit de cibler les passoires énergétiques ou d'encourager les rénovations les plus ambitieuses.*

*Pour tous, il s'agira d'une référence, inspirant confiance, qui orientera les règles, les aides et les choix des Français en matière de rénovation. En ce sens, cette refonte est une brique indispensable de notre politique de rénovation énergétique des logements et de lutte contre les passoires énergétiques.*



**Barbara Pompili,**  
*ministre de la Transition écologique et solidaire*

**Emmanuelle Wargon,**  
*ministre déléguée auprès de la ministre  
de la Transition écologique, chargée du Logement*

# SOMMAIRE

- p.5 **1/ Un DPE**  
plus fiable et opposable
- p.6 **2/ Un DPE**  
plus lisible, au bénéfice des usagers
- p.8 **3/ Un DPE**  
qui prend mieux en compte  
les enjeux climatiques
- p.13 **15 questions pour comprendre  
la refonte du DPE**
- p.20 **Annexe :**  
projet de maquette du nouveau DPE

Le diagnostic de performance énergétique, ou « DPE », est le document de référence qui évalue la performance énergétique d'un logement et la restitue, notamment à travers des étiquettes énergie.

Le DPE fait l'objet d'une refonte qui le rendra plus fiable, plus lisible, et permettra de mieux tenir compte des enjeux climatiques.

Prévue dans la loi ELAN de 2018, la refonte du DPE s'appliquera en totalité au 1<sup>er</sup> juillet 2021, date à laquelle le DPE deviendra opposable. Cette refonte s'inscrit dans un contexte plus large d'accélération de la rénovation énergétique des bâtiments, dont le DPE est l'un des outils clé. Elle se concrétise à travers deux décrets, qui ont été publiés en décembre 2020, et trois arrêtés qui précisent la méthode de calcul et la définition des étiquettes. Ces arrêtés vont être mis à la consultation du public dans les tout prochains jours en vue d'une publication en mars 2021. Le nouveau DPE sera en vigueur et utilisé à partir du 1<sup>er</sup> juillet.

La nouveau DPE sera plus fiable : sa méthode de calcul a été revue et consolidée et s'appliquera de façon homogène à tous les logements. Actuellement, cela n'est pas le cas : la méthode dite « sur facture » évalue la consommation énergétique de certains logements sur la base des factures passées et non des caractéristiques du bâtiment. Cela peut conduire à donner deux étiquettes différentes pour des bâtiments identiques, voire à des « DPE vierges » en l'absence de facture disponible. La refonte apportera donc plus de fiabilité méthodologique, préalable nécessaire pour rendre le DPE opposable juridiquement, à l'instar des autres diagnostics du bâtiment.

Le nouveau DPE sera également plus lisible grâce à un design plus communicant. Il insistera sur les actions de rénovation énergétique à entreprendre en priorité et proposera des scénarii de travaux, de manière compréhensible et pédagogique pour les propriétaires. Surtout, pour plus de transparence, un indicateur mentionnera explicitement une évaluation de la facture

énergétique théorique du logement, sous forme de fourchette. Cet indicateur sera d'affichage obligatoire sur les annonces immobilières à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Plus fiable et plus lisible, le nouveau DPE jouera un rôle prépondérant dans le parcours de rénovation des ménages. Il sera désormais possible de l'utiliser comme référence pour des réglementations ou certaines aides spécifiques selon le niveau de performance du logement. Ainsi, dans le cadre du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le Gouvernement prévoit, via le mécanisme du décret décence, d'interdire à partir de 2028 la location des « passoires énergétiques », qui sont les logements les plus énergivores et qui correspondront aux lettres F et G de l'échelle de ce nouveau DPE. Plus largement, ce texte inscrira dans la loi les sept classes de performance du DPE (A à G), afin que toutes les dispositions légales ou réglementaires concernant les seuils de performance énergétique puissent s'appuyer sur ce référentiel unique et connu de tous les Français.

Enfin, parce que le DPE acquiert un rôle structurant pour la rénovation énergétique du parc de logements, il est nécessaire que la définition des étiquettes et des seuils tiennent mieux compte de l'ambition nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre. A ce titre, le calcul des étiquettes ne dépendra plus uniquement de la consommation d'énergie primaire du logement mais intégrera aussi une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre.

Dans l'ensemble, la refonte du DPE en fera l'outil de référence des Français pour la rénovation des logements au service notamment de la lutte contre les passoires énergétiques.

# 01/ UN DPE PLUS FIABLE ET OPPOSABLE

## 30 000 DPE

*réalisés en moyenne par semaine entre 2018 et 2020.*

### POUR INFO

*Cette méthode nouvelle permettra de rendre le DPE opposable au 1<sup>er</sup> juillet 2021, au même titre que les autres diagnostics du bâtiment, comme ceux relatifs à l'état des installations électriques ou la présence d'amiante ou de plomb. Le rôle du DPE dans le processus d'acquisition immobilière s'en trouvera renforcé. Une autre conséquence directe de l'opposabilité réside enfin aussi dans la 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 (certaines aides sont d'ailleurs déjà conditionnées à l'étiquette énergie).*

Le DPE a été créé en 2006 et l'étiquette énergie est devenue depuis un objet familier des Français. Si les Français ne connaissent pas toujours celle de leur propre logement – environ dix millions de logements possèdent un DPE actuellement soit un tiers du parc –, le DPE est systématiquement fourni en cas de vente ou de location et chacun connaît l'échelle graduée de A à G qui classe les logements en fonction de leur consommation énergétique, ne serait-ce que parce qu'elle figure sur les annonces des agences immobilières.

Pour autant, le DPE actuel bénéficie d'une confiance très relative de la part des Français et des acteurs du secteur puisqu'il repose parfois sur des données lacunaires : sa méthodologie de calcul dépend de la date de construction des logements et s'appuie dans certains cas sur l'analyse des factures d'énergie du logement, factures qui dépendent autant des habitudes du ménage, de son occupation récente que du logement en tant que tel. Tout en respectant la méthodologie, des DPE différents peuvent attribuer des étiquettes différentes pour des logements pourtant identiques et il existe également des DPE sans étiquettes dits « DPE vierges » lorsqu'aucune facture n'est disponible. Les DPE vierges représentent même près de 20 % des DPE réalisés !

Aussi, le cœur de la refonte du DPE consiste à le rendre plus fiable en revoyant sa méthodologie et son « moteur de calcul ». Le nouveau DPE sera ainsi mieux à même d'inspirer confiance à tous les propriétaires, locataires et professionnels de l'immobilier et de la construction.

Plus précisément, la méthode de calcul du DPE a été unifiée pour tous les logements, en éliminant la méthode dite « sur facture » : le DPE s'appuie désormais uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage, et utilise des données d'entrée plus fiables. De plus, la nouvelle méthode intègre de nouveaux paramètres qui fourniront une évaluation plus représentative de la performance du bâtiment : consommations énergétiques en matière d'éclairage et d'auxiliaires, mise à jour des scénarii météorologiques, prise en compte des équipements les plus récents ou encore calcul thermique amélioré.

Ainsi fiabilisé, le DPE sera rendu opposable au 1<sup>er</sup> juillet 2021, au même titre que les autres diagnostics du bâtiment, comme ceux relatifs à l'état des installations électriques ou à la présence d'amiante ou de plomb. Le rôle du DPE dans le processus d'acquisition immobilière s'en trouvera renforcé. L'opposabilité du DPE rendra plus solide l'adossement à l'étiquette énergie de dispositions réglementaires (comme l'interdiction de location des logements les plus énergivores via la définition de la décence d'un logement) ou d'aides spécifiques.



# 02/ UN DPE PLUS LISIBLE, AU BÉNÉFICE DES USAGERS

La refonte du DPE est également l'occasion de revoir sa présentation. Le design du document a été revu afin de le rendre plus lisible, plus communicant et plus simple à comprendre pour les usagers.

La page de garde proposera une synthèse des informations les plus importantes et conservera l'étiquette traduisant la performance énergétique telle que les Français la connaissent déjà. L'étiquette climat qui détaille les émissions

de gaz à effet de serre liées au logement sera affichée en complément. Afin de gagner en transparence, l'estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement sera mise en avant de manière plus visible et plus simple. Ces trois éléments (étiquette énergie, étiquette climat et estimation de la facture) seront par ailleurs d'affichage obligatoire sur les annonces immobilières à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 (disposition de la loi énergie climat de 2019).

Avant :

**s.a.r.l. ADOBE** **Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)**

N° : 2017-09-11-92167 / 1  
 Réf. Ademe : 1772V10E12993@  
 Référence du logiciel validé : ImmPACT DPE Version 7A  
 Valable jusqu'au : 13/09/2027  
 Type de bâtiment : Maison individuelle  
 Année de construction : entre 1948 et 1974  
 Surface habitable : 97,5 m<sup>2</sup>  
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

Date de visite : 12/09/2017  
 Date d'établissement : 14/09/2017  
 Diagnostiqueur : VANNIER Delphine  
 SARL ADOBE - 2 TER RUE DE L'HOPITAL - 72350 BRÛLON  
 Tél. : 02 43 95 20 32 Email : secretariat@sarlado.be.fr  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par ICERF RENNES. Le N° du certificat est OP03059 délivré le 26/06/2017 et expiré le 25/06/2021.

Propriétaire :  
 Nom : Succession CHOFFAT Olivier  
 Adresse : Cache bouton 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

**Consommations annuelles par énergie**  
 obtenues par la méthode JCL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales détail par énergie et par usage en kWh <sub>ep</sub>	Consommations en énergie primaire détail par usage en kWh <sub>ep</sub>	Frais annuels d'énergie (TTC)
<b>Chauffage</b>	- Electrique : 4955 kWh <sub>ep</sub> - Bois : 4215 kWh <sub>ep</sub>	22160 kWh <sub>ep</sub>	1127 € TTC
<b>Eau chaude sanitaire</b>	- Electrique : 2640 kWh <sub>ep</sub>	6810 kWh <sub>ep</sub>	289 € TTC
<b>Refroidissement</b>	-	-	-
<b>Abonnements</b>	-	-	201 € TTC
<b>CONSUMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>	- Electrique : 9595 kWh <sub>ep</sub> - Bois : 4215 kWh <sub>ep</sub>	28970 kWh <sub>ep</sub>	1617 € TTC

**Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

Consommation conventionnelle : 297 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

Estimation des émissions : 14 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Sur la base d'estimations au logement

Logement économe

15 à 30	A
31 à 90	B
91 à 150	C
151 à 230	D
231 à 330	E
331 à 480	F
> 480	G

Logement énergivore

Faible émission de GES

5 à 10	A
11 à 20	B
21 à 35	C
36 à 55	D
56 à 90	E
91 à 150	F
> 150	G

Forte émission de GES

Après :

**Exemple de DPE, données fictives non représentatives**

**DPE diagnostic de performance énergétique (logement)**

n° : 2020210532  
 établi le : 12/07/2021  
 valable jusqu'au : 12/07/2031

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>

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes  
 type de bien : maison individuelle  
 année de construction : 2003  
 surface habitable : 150m<sup>2</sup>

propriétaire : Jean Dupont  
 adresse : place de la Maine, 44000 Nantes

<photo du bien>

**Performance énergétique**

logement très performant

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G

consommation (énergie primaire) : 216 kWh/m<sup>2</sup>.an  
 émissions : 52 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

score énergétique

logement extrêmement consommateur d'énergie

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

pour d'émissions de CO<sub>2</sub>

52 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet 7933 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 41107 km parcourus en voiture.  
 Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergie utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**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 pour voir les détails par poste.

entre 2620€ et 3560€ par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?

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

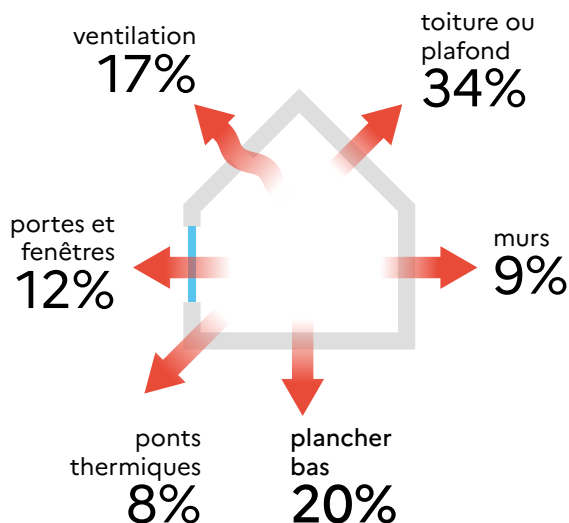
LOGO

Au-delà de ces éléments, le nouveau DPE constituera aussi un document technique plus complet. Il contiendra des informations supplémentaires, par exemple sur le confort d'été, la qualité de ventilation, la qualité de l'isolation ou même la répartition des déperditions thermiques dans le logement. Ces éléments permettront aux usagers, propriétaires, locataires, acquéreurs d'avoir une vision plus claire de l'état du logement. Le DPE comportera également des recommandations, qu'il s'agisse de travaux de rénovation ou de bons usages du logement. Il donnera une estimation du coût des travaux à entreprendre suivant deux niveaux d'ambition (travaux prioritaires et travaux permettant d'aller vers un logement performant).

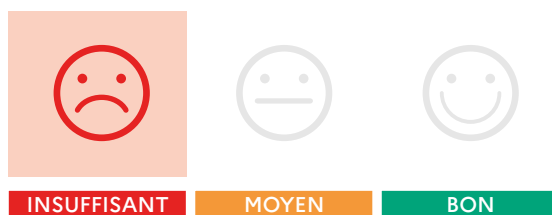
En copropriété, il sera possible de faire réaliser un DPE à l'échelle du bâtiment, qui pourra être facilement décliné pour obtenir un DPE individuel valable pour chaque lot. Et pour les copropriétaires qui le souhaitent, ils pourront faire réaliser un DPE individuel spécifique à leur logement, notamment pour faire valoir des améliorations de la performance énergétique réalisées en partie privative.

À noter que le DPE collectif fera partie intégrante du diagnostic technique global que le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, présenté en Conseil des ministres le 10 février dernier, prévoit de rendre obligatoire en copropriétés.

### Schéma des déperditions de chaleur



### 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.

Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété).

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

# 03/ UN DPE QUI PREND MIEUX EN COMPTE LES ENJEUX CLIMATIQUES

**4,8 MILLIONS**

*de passoires thermiques actuellement identifiées*

Nombre de logements concernés par le niveau minimal de performance exigé dans le cadre de la décence énergétique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 :

**1,8 MILLION**

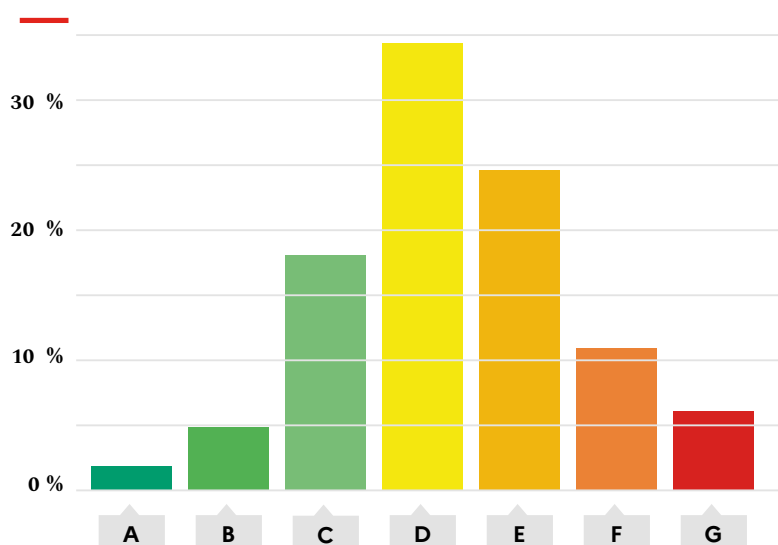
*de logements du parc locatif privé (étiquettes F et G) sont concernés.*

Dernier étage de la refonte du DPE : la révision des seuils définissant les différentes étiquettes et notamment les passoires énergétiques, à savoir les logements d'étiquettes F et G.

En effet, le Gouvernement a fait de l'accélération de la rénovation énergétique des logements et plus particulièrement de la lutte contre les passoires énergétiques une politique prioritaire. Et ce d'autant qu'outre l'enjeu climatique, la lutte contre les passoires énergétiques revêt également un enjeu de justice sociale car les ménages qui les occupent, propriétaires comme locataires, sont les plus susceptibles de se trouver en situation de précarité énergétique. Rénover ces logements, c'est réduire les factures de ces ménages et améliorer leur confort.

Aujourd'hui, selon la classification du DPE actuel, on estime à près de 4,8 millions le nombre de passoires énergétiques (étiquettes F et G) en France métropolitaine, soit 17 % des logements<sup>1</sup>.

Répartition des DPE de l'ensemble des résidences principales



*en 2018, les émissions liées au logement représentent*

**13%**

*des émissions nationales*

Le Gouvernement a fixé l'objectif que l'ensemble des logements F et G soient rénovés d'ici 2028. Le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, présenté en Conseil des ministres le 10 février dernier, interdit la location des passoires énergétiques à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, au titre de la décence du logement. La trajectoire d'interdiction sera progressive : en 2023 pour les logements les plus énergivores (consommation supérieure à 450kWh/m<sup>2</sup>.an d'énergie finale), en 2025 pour les logements classés G et 2028 pour tous les logements F et G<sup>2</sup>.

1. Étude publiée en septembre 2020 par le service statistique du ministère de la Transition écologique.

2. Décret du 11 janvier 2021.



Poids du logement dans la consommation d'énergie finale :

## UN TIERS

de la consommation d'énergie finale en France concerne le logement.

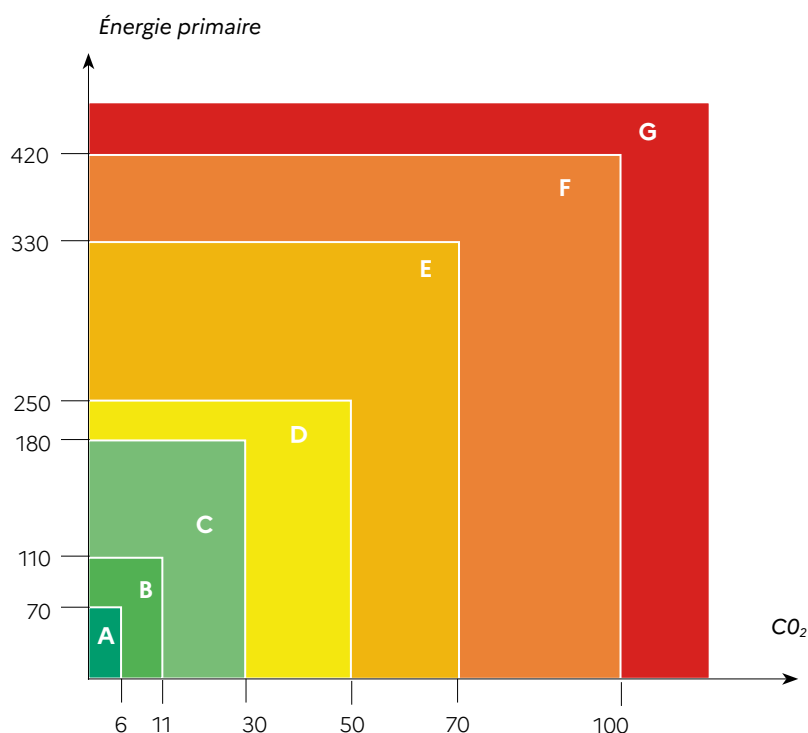
Aussi, il est nécessaire de mieux traduire l'ambition climatique de la rénovation des logements dans le calcul des étiquettes énergétiques qui «classent» les logements et définit notamment ceux qui sont considérés comme des passoires énergétiques. Les étiquettes énergie du DPE actuel sont uniquement exprimées en énergie primaire. Afin de faire du DPE un outil qui puisse également orienter la politique publique de rénovation énergétique vers les logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre, les seuils des étiquettes traduisant la performance énergétique seront désormais calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre. Les seuils de chaque classe énergétique seront donc des «double-seuils», un logement étant classé selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre.

Avec ce nouveau mode de calcul, les logements fortement émetteurs de gaz à effet de serre pourront se voir attribuer une nouvelle étiquette de performance énergétique plus basse que leur étiquette énergie actuelle.

Les nouveaux «double-seuils» retenus dans le cadre de cette refonte du DPE ne modifient pas le nombre global de passoires énergétiques qui reste à 4,8 millions de logements. Les changements de classes énergétiques entre ancien et nouveau DPE seront, sauf cas exceptionnel, limités à une classe au plus. Par exemple, parmi les logements que le diagnostic actuel classe au niveau C, 60% resteront classés C avec le nouveau DPE et 40% seront reclassés B ou D. De même, certains logements anciennement classés F pourront désormais être classés E, ou inversement.

### Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

<b>70</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>6</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>A</b>
<b>110</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>11</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>B</b>
<b>180</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>30</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>C</b>
<b>250</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>50</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>D</b>
<b>330</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>70</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>E</b>
<b>420</b> KWh/m <sup>2</sup> .an	<b>100</b> kg CO <sub>2</sub> .eq/m <sup>2</sup> .an	<b>F</b>
		<b>G</b>



## DES AIDES POUR LES PROPRIÉTAIRES

*Pour inciter les propriétaires à la rénovation énergétique de leur logement, l'État propose une nouvelle aide financière : MaPrime Renov'. Ouverte à tous les propriétaires, elle peut se cumuler avec :*

- les bonus sortie de passoire thermique et bâtiment basse consommation (BBC)
- les Certificats d'économies d'énergie (CEE), en particulier les coups de pouce chauffage et rénovation globale
- les aides des collectivités locales,
- les aides d'Action logement,
- la TVA à 5,5 %.

*FAIRE, service public de conseil gratuit et d'information sur la rénovation énergétique, accompagne ceux qui le souhaitent dans leurs travaux. Il permet notamment de :*

- trouver rapidement un professionnel proche de chez soi,
- rechercher les solutions les plus adaptées,
- d'estimer le budget nécessaire et les aides financières dont il est possible de bénéficier.



TOUT POUR MA RÉNOV'

Conseiller FAIRE :

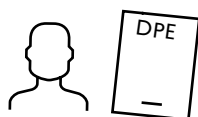
0 808 800 700 ou  
[www.faire.gouv.fr/marenov](http://www.faire.gouv.fr/marenov)

Pour les classes F et G (4,8 millions de « passoires énergétiques »), la fiabilisation de la méthode de calcul et les changements de seuils induiront des mouvements en double-sens : environ 800 000 logements jusque-là classés E deviendront des passoires énergétiques tandis qu'en sens inverse, environ 800 000 logements actuellement classés F rejoindront la classe E. Les logements qui entrent dans la catégorie des passoires énergétiques avec la refonte du DPE sont principalement des logements aujourd'hui chauffés au fioul (environ 600 000) et dans une moindre mesure des logements chauffés au gaz (environ 200 000). En sens inverse, environ 600 000 logements chauffés à l'électricité et 200 000 logements chauffés au bois ne seront plus considérés comme des passoires énergétiques.

Grâce à ces changements, les politiques publiques qui ciblent les passoires énergétiques seront plus cohérentes avec les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de même que les orientations qui seront ainsi données aux ménages.

La nouvelle répartition des logements issue de la refonte du DPE classe ainsi parmi les passoires énergétiques les logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre. En considérant qu'ils seront rénovés d'ici 2028 conformément aux objectifs fixés, cela permettra de diminuer nos émissions nationales de 14 MtCO<sub>2</sub>.an supplémentaires par rapport à la situation avant la refonte du DPE. Cela représente près de 3% du bilan national ou encore l'équivalent des émissions de près de 10 millions de véhicules !

Par ailleurs, ces changements permettront de lutter plus efficacement contre la précarité énergétique car la facture énergétique d'un ménage occupant une grande maison chauffée au fioul qui passerait de la classe de performance énergétique E à F est très élevée. Le maintien d'un seuil exigeant en termes de consommation d'énergie primaire permet en outre de s'assurer que les logements chauffés à l'électricité qui présentent une facture trop élevée resteront bien considérés comme des passoires énergétiques : par exemple, un appartement de 40 m<sup>2</sup> chauffé à l'électricité dont la facture est estimée à 90 €/mois sera toujours classé F.



### CAS TYPE 1 :

DPE vierge car il n'a pas les factures des locataires précédents.

**M. LOCATAIRE** cherche un logement à louer à Rennes, suite à une mutation professionnelle. Son choix se porte sur un 2-pièces de 50 m<sup>2</sup>, situé à moins de 5 minutes à pied de son lieu de travail (logement datant d'avant 1948).

#### AVANT

Il s'inquiète du montant des charges associées au logement mais le propriétaire ne peut pas les renseigner car le précédent locataire ne lui a pas transmis ses factures d'énergie. Le DPE du logement, qui constitue une pièce obligatoire du contrat de location, est par conséquent un « DPE vierge », sans étiquettes énergie ni climat.

Après l'emménagement, il constate rapidement que le logement est mal isolé, générant de très importantes factures d'énergie non prévues dans son budget.

#### APRÈS

Le logement mis en location fait systématiquement l'objet d'un calcul conventionnel de sa performance énergétique et de la présentation d'un montant indicatif théorique de ses factures énergétiques. M. LOCATAIRE constate que les factures énergétiques associées à ce logement sont très élevées avant même de s'engager à le louer.

**M. LOCATAIRE** recherche donc un logement plus performant... tandis que le propriétaire du logement réfléchit à engager sa rénovation énergétique.



### CAS TYPE 2 :

Un logement qui émet beaucoup de gaz à effet de serre qui est désormais une passoire énergétique

La famille CHAUDIERE est propriétaire d'une maison rurale équipée d'une chaudière fioul et d'un chauffe-eau électrique, située à Bourges. La consommation conventionnelle en énergie primaire de leur maison a été estimée, dans le cadre du DPE actuel, à 265,2 kWh/m<sup>2</sup>.an, soit une étiquette énergie E (211,7 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre du chauffage, 53,5 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre de l'eau chaude sanitaire). Les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 65,7 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an, soit une classe climat F.

#### AVANT

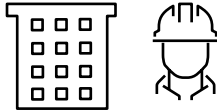
Leur logement n'est pas considéré comme une passoire énergétique. Pour autant, il fait partie des logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre de sa catégorie.

#### APRÈS

La fiabilisation de la méthode de calcul permet d'estimer la consommation conventionnelle en énergie primaire de leur maison à 256,1 kWh/m<sup>2</sup>.an (210,4 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre du chauffage, 34 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre de l'eau chaude sanitaire, 7,4 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre de l'éclairage et 4,3 kWh/m<sup>2</sup>.an au titre des auxiliaires). Les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 71,2 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an.

La maison de la famille CHAUDIERE relève désormais de la classe de performance énergétique F.

La famille CHAUDIERE réfléchit alors à réaliser le changement de sa chaudière fioul et à engager des travaux d'isolation pour réduire sa facture d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre, et augmenter la valorisation immobilière de sa maison.



### CAS TYPE 3 :

#### Copropriété et DPE collectif.

**Mme COPROPRIETAIRE est propriétaire d'un logement équipé d'une ancienne chaudière gaz individuelle double service (chauffage et eau chaude sanitaire), situé au dernier étage, dans un immeuble en copropriété à Strasbourg.** La toiture et les murs sont mal isolés mais les membres du Conseil syndical ne voient pas l'intérêt de conduire des travaux de rénovation énergétique et n'ont jamais inscrit ce sujet à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de la copropriété.

#### APRÈS

Mme COPROPRIETAIRE plaide en faveur de la réalisation d'un DPE collectif, qui permettra de générer facilement des DPE individuels de chaque appartement de la copropriété. Ainsi, lors d'une prochaine mise en location, les copropriétaires bailleurs n'auront pas nécessairement à refaire faire un diagnostic pour leur appartement.

Ce DPE permet de constater tout l'intérêt d'isoler les combles et les murs extérieurs de l'immeuble, pour un coût limité, grâce aux aides apportées par MaPrimeRénov' Copropriétés.

Quelque temps plus tard, après les travaux d'isolation, le DPE de la copropriété a été mis à jour et l'étiquette générée pour le logement de Mme COPROPRIETAIRE s'est améliorée, passant de F à D.

**Mais Mme COPROPRIETAIRE souhaite encore diminuer sa facture d'énergie : elle se décide à changer sa vieille chaudière gaz pour une chaudière plus performante à condensation. Une fois le changement effectué, elle fait venir un diagnostiqueur pour refaire un DPE uniquement pour son logement. Par rapport au DPE généré à partir de celui de la copropriété, ce DPE « individuel » tiendra plus précisément compte des caractéristiques spécifiques de son logement et notamment de sa nouvelle chaudière. Son logement a désormais l'étiquette C et a pris de la valeur grâce à tous ces travaux.**

# 15 QUESTIONS

## POUR COMPRENDRE LA REFORME DU DPE

LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021, LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE FAIT PEAU NEUVE.  
TOUT SAVOIR EN 15 QUESTIONS CLÉS.

### 1. Le DPE, à quoi ça sert ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est le document de référence qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Le DPE a été instauré en 2006 afin de transposer la directive européenne pour la performance énergétique des bâtiments. Il est devenu un outil grand public pour l'information des ménages sur la performance énergétique de leur logement et un thermomètre essentiel de la politique publique de l'énergie et du logement, qui sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G).

### 2. Pourquoi une refonte ?

Le DPE actuel est parfois perçu comme insuffisamment fiable car différentes méthodes de calcul cohabitent et les diagnostics de mauvaise qualité voire vides (DPE dits « vierges ») sont encore trop nombreux. Il est donc nécessaire de le fiabiliser, ce qui permet d'asseoir sa valeur juridique (son « opposabilité »). De plus, dans son format actuel, le DPE peut apparaître comme un document trop technique alors même qu'il s'agit d'un objet du quotidien dont les Français sont familiers. Enfin, le calcul de l'étiquette énergie, qui est prépondérante, ne prend actuellement pas en compte la dimension climatique de la performance d'un logement (c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre liées au logement). **La refonte vise donc à faire du DPE un outil plus fiable, plus lisible, et qui prend mieux en compte les enjeux climatiques.**

### 3. Qu'est-ce qui change au 1<sup>er</sup> juillet ?

- Une méthode d'évaluation des bâtiments unique et transposable pour tous les types de logements (ainsi que la possibilité de produire un DPE à l'immeuble pouvant générer un DPE au logement).
- Des données d'entrée fiabilisées, un diagnostic plus représentatif de la performance du logement (prise en compte de nouveaux usages, équipements, de nouveaux scénarii météo ou encore de phénomènes thermiques plus précis comme l'effet du vent sur les murs extérieurs).
- Un DPE opposable juridiquement, comme le prévoit la loi ELAN.
- Un nouveau design plus facile à comprendre, faisant apparaître le montant théorique des factures énergétiques et apportant des informations complémentaires : détail des déperditions thermiques, état de la ventilation et de l'isolation, indicateur de confort d'été, recommandations de travaux et estimations de coûts, etc.
- Une nouvelle étiquette « énergie » tenant compte à la fois de la consommation d'énergie primaire et des émissions de gaz à effet de serre.

## 4. Qui est concerné ?

---

Le nouveau DPE s'appliquera à la totalité des DPE réalisés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, dans le cadre d'une vente ou location d'un logement du parc privé ou social, en maison individuelle ou en copropriété. Le vendeur ou bailleur devra fournir le nouveau DPE à tout candidat à l'acquisition ou à la location d'un bien.

Les diagnostiqueurs sont concernés en premier lieu en tant que responsables de la bonne réalisation du DPE selon la nouvelle méthodologie, ainsi que les éditeurs de logiciel qui leur fournissent les outils nécessaires.

Sont également concernés par la réforme, les professionnels intervenant à l'occasion d'une transaction et étant amené à conseiller les propriétaires et les candidats acquéreurs ou locataires : agent immobilier, gestionnaire locatif, syndic de copropriété, notaire, etc.

Enfin, parce que le DPE est le premier moyen d'information et de sensibilisation des Français sur la consommation énergétique de leurs logements, et donc un outil d'aide à la décision pour engager des travaux de rénovation énergétique grâce aux scénarii de travaux proposés, ce nouveau DPE concernera également l'ensemble des acteurs professionnels mobilisés dans l'information et l'accompagnement des ménages ainsi que les entreprises de travaux.

Un dispositif d'information et de communication à destination des particuliers et des professionnels concernés sera déployé par le ministère de la Transition écologique dans les prochaines semaines et jusqu'au mois de juillet afin d'assurer un déploiement efficace du nouveau DPE.

## 5. Réaliser un DPE, est-ce une obligation ?

---

Indépendamment de la refonte, le DPE est déjà obligatoire lors des ventes et des locations. Il doit être effectué à l'initiative du vendeur du logement ou du bailleur, et intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) afin d'être remis à l'acquéreur ou au locataire.

Des sanctions sont déjà prévues si le vendeur ou le bailleur faillissent à cette obligation : la responsabilité du vendeur, du bailleur ou du notaire peut être engagée si l'un d'entre eux ne transmet pas volontairement le DPE ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce pour induire en erreur le futur acquéreur ou locataire. Ce dernier peut alors saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente, de la location ou le versement de dommages-intérêts. Le vendeur ou le bailleur peut être sanctionné pénalement.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, qui a été présenté en Conseil des Ministres le 10 février, le Gouvernement propose de rendre obligatoire en copropriétés l'élaboration d'un diagnostic technique global et d'un plan pluriannuel de travaux, tout en invitant la copropriété à provisionner pour les travaux ainsi anticipés, via un abondement du fonds travaux. Il s'agit d'inciter l'ensemble des copropriétés à réfléchir aux travaux d'amélioration énergétique les plus pertinents, en favorisant l'anticipation de la part de l'ensemble des copropriétaires. Ce diagnostic global inclura un DPE à l'échelle de la copropriété, qui sera ainsi rendu obligatoire à partir de 2024, pour tous les bâtiments d'habitation collective. Ce DPE « collectif » permettra facilement aux copropriétaires qui le souhaitent d'en retirer un DPE « au lot », qu'ils pourront utiliser s'ils veulent mettre leur bien en location ou en vente.

## 6. Comment se passent les DPE dans les logements collectifs (et notamment dans les copropriétés) ?

---

Lors de sa réalisation, le DPE collectif<sup>3</sup> réalisé pour un bâtiment d'habitation collective peut, sous certaines conditions, générer des DPE pour chacun des logements constituant le bâtiment.

---

3. Décret du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique.



L'évaluation de l'étiquette d'un logement est alors obtenue à partir des données recueillies à l'échelle de l'immeuble et d'un échantillon représentatif de logements de l'immeuble.

Cette nouvelle possibilité est une simplification très utile pour l'ensemble des propriétaires ou copropriétaires en immeuble collectif : cela permet de ne faire réaliser qu'un seul DPE pour l'immeuble qui profite immédiatement à tous ses propriétaires. C'est un gain de temps et d'argent.

Néanmoins, la qualité des données collectives et issues d'échantillonnage n'étant pas aussi précise que celle qui aurait résulté de la visite de chaque logement, les DPE individuels ainsi générés ne refléteront pas parfaitement les performances de chaque logement. C'est pourquoi un copropriétaire ayant réalisé des travaux à l'échelle de son logement gardera toujours la possibilité de remplacer ce DPE généré à partir des données collectives par un DPE individuel plus classique, ayant fait intervenir un diagnostiqueur pour une visite propre au logement et permettant de mieux valoriser les travaux entrepris et de restituer la véritable performance du logement.

## 7. Que signifie l'opposabilité du DPE ?

Conformément à la loi ELAN votée en 2018, le DPE deviendra pleinement opposable partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021. Délivré jusqu'à présent à titre informatif, il aura alors la même portée juridique que les autres diagnostics immobiliers (plomb, électricité, amiante), à l'exception des recommandations de travaux que le DPE contient et qui conserveront une valeur seulement indicative.

Depuis son instauration en 2006, le DPE s'est déjà imposé comme le document de référence de la performance énergétique des biens immobiliers, réalisé de façon indépendante par des diagnostiqueurs justifiant de leur compétence et dont le résultat impacte directement les prix de vente<sup>4</sup>.

Des jurisprudences récentes ont démontré l'importance déjà acquise par le DPE dans le processus d'acquisition immobilière en tant qu'élément alimentant les négociations sur le prix de vente. Avec l'alignement du DPE sur le régime juridique des autres diagnostics, ce rôle est appelé à se renforcer avec des responsabilités associées s'étendant à l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de vente immobilière : diagnostiqueur, vendeur, agent immobilier ou encore notaire.

Enfin, l'opposabilité consolide également la possibilité pour les pouvoirs publics d'adosser à l'étiquette de performance énergétique des dispositifs réglementaires d'obligation ou d'incitation, comme ceux que prévoit le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets présenté lors du Conseil des Ministres du 10 février 2021, et tout particulièrement la disposition consistant à interdire la location des logements classés F et G d'ici 2028 via le critère de décence du logement.

## 8. Par qui est établi un DPE ?

Le diagnostic de performance énergétique doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle. Son tarif n'est pas réglementé. Les coûts pratiqués, variables en fonction notamment de l'année de construction et de la taille du bien à évaluer, sont généralement compris entre 100 € et 250 €<sup>5</sup>.

Des organismes de certification de personnes, accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), vérifient les compétences des candidats. Cette certification est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. Ainsi, plus de 8 000 professionnels ont déjà été certifiés pour la réalisation du diagnostic de performance énergétique. Les diagnostiqueurs peuvent se déclarer auprès des intermé-

4. Selon [l'étude publiée au mois de septembre 2020 par le Conseil Supérieur du Notariat](#), un logement de classe F ou G subit une moins-value de 2 à 18 % par rapport à un logement de référence de classe D. A noter néanmoins que l'ampleur de cette moins-value dépend fortement de la tension du marché local de l'habitat.

5. ADEME, 2018.

diaires immobiliers et des notaires qui peuvent ainsi recourir à leurs services pour faire réaliser les diagnostics<sup>6</sup>.

Afin de permettre aux professionnels de s'approprier la nouvelle méthode de calcul, une phase d'accompagnement est prévue par le ministère de la transition écologique et a déjà commencé. Elle cible prioritairement les diagnostiqueurs et les professions immobilières, ainsi que les conseillers FAIRE : mise à disposition d'un guide diagnostiqueur, webinaires d'information, etc. Sur la base des besoins identifiés auprès des acteurs, des supports pédagogiques adaptés seront déployés d'ici l'été. Enfin, des supports pédagogiques seront proposés pour le grand public, dont un guide, afin d'assurer la bonne compréhension du nouveau DPE et des mesures d'obligation/d'interdiction associées aux nouvelles étiquettes, et faciliter le dialogue avec les professionnels concernés. Cette approche s'accompagne également d'un travail avec les éditeurs de logiciel afin que le nouveau DPE soit parfaitement accessible au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Par ailleurs, le phasage de la caducité des DPE « actuels » et « non opposables » (voir question 11) permettra de lisser le surplus de DPE individuels qui sera à réaliser en cas de vente ou de location en raison de la refonte. Ainsi, en 2021 et 2022, aucune surcharge n'est à signalée (les DPE anciens restent valides s'ils n'ont pas dépassé la durée de validité de 10 ans), et à partir de 2023, on estime entre 30 % et 60 % l'augmentation du nombre de DPE à produire.

## 9. Quel est le calendrier de mise en œuvre ?

Les trois arrêtés traduisant juridiquement cette refonte, qui viennent en application de deux décrets parus en décembre 2020, vont être mis à la consultation du public et des instances représentatives dans les jours qui viennent et seront publiés avant la fin du mois de mars pour une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Il s'agit de laisser le temps aux éditeurs de logiciels de finaliser leurs solutions et aux professionnels de l'immobilier de s'informer de ces nouvelles dispositions.

Tous les DPE réalisés pour des logements à partir de la date du 1<sup>er</sup> juillet 2021 seront donc pleinement opposables et devront être réalisés selon la nouvelle méthode et les nouveaux formats réglementaires.

Les DPE réalisés avant cette date et dans la limite de leur validité actuelle (durée de validité de 10 ans) pourront néanmoins encore être utilisés pour conclure des ventes ou des baux immobiliers pendant une phase transitoire qui durera jusqu'au 31 décembre 2024. Ainsi, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les derniers DPE réalisés selon l'ancienne méthode auront disparu du marché et ne pourront plus être utilisés. Cette phase transitoire, nécessaire pour garantir la fluidité du marché immobilier et permettre aux professionnels d'absorber la charge d'activité supplémentaire induite par les nouvelles règles, a été déterminée en concertation avec les acteurs du secteur du logement.

Il sera néanmoins recommandé aux propriétaires qui loueraient un logement classé actuellement E, F ou G de faire réaliser un nouveau DPE sans attendre la fin de cette phase transitoire compte tenu du changement qui pourra intervenir sur l'étiquette du logement. La loi Énergie Climat du 8 novembre 2019 et le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, présenté en Conseil des Ministres le 10 février dernier, prévoient en effet diverses obligations pour les bailleurs qui loueraient des logements excessivement consommateurs d'énergie correspondant aux classes F et G du nouveau DPE, telles l'interdiction d'augmenter le loyer au changement de locataire, au renouvellement du bail ou pendant le bail. Certains logements, actuellement évalués F, pourraient ainsi ne pas être concernés par ces obligations en raison d'un reclassement en E tandis que d'autres logements, classés E et chauffés à partir d'énergies fossiles, pourraient basculer en F (voir question 10 et 11).

---

6. [Annuaire des diagnostiqueurs certifiés](#)

## 10. Comment seront calculées les nouvelles étiquettes du DPE ? Comment ont été fixés les nouveaux double-seuils ?

---

Jusqu'à présent, le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'un logement était synthétisé en deux étiquettes – classées de A pour la meilleure performance à G pour la plus mauvaise :

- Une étiquette énergie, qui renseignait sur la consommation conventionnelle du logement en énergie primaire ;
- Une étiquette climat, qui renseignait sur les émissions associées de gaz à effet de serre (GES).

Désormais, la nouvelle étiquette de performance énergétique sera une synthèse de ces deux étiquettes, et prendra donc en compte à la fois l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.

L'information sur l'étiquette « climat » sera toujours affichée afin de sensibiliser les Français à l'empreinte carbone de leur logement. Enfin, une estimation de la facture énergétique viendra compléter ces étiquettes pour renseigner les ménages sur les charges de leur futur logement.

La détermination de ces doubles-seuils en énergie primaire et en émissions de gaz à effet de serre fait suite à une concertation menée depuis plusieurs mois avec les professionnels du bâtiment et de l'énergie, ainsi que les associations de consommateurs, tout en veillant à conserver le même nombre de passoires énergétiques (soit 4,8 millions de logements).

En lien avec les engagements pris par la France dans le cadre des accords de Paris, des orientations prises par l'Union européenne, et des préconisations issues de la Convention citoyenne sur le climat, il a été décidé de prendre en compte les émissions de GES pour la détermination du niveau de performance énergétique, et désormais climatique, des logements. Cependant, le Gouvernement a veillé à ce que cette prise en compte ne permette pas aux logements très énergivores chauffés à l'électricité, dont les factures énergétiques sont les plus élevées, de sortir du statut de passoire.

Dans ce contexte, à l'issue d'études statistiques conduites par les services du ministère, un double-seuil d'équilibre pour la limite entre les classes de performance énergétique E et F a été déterminé à hauteur de 330 kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie primaire et de 70 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an en émissions de gaz à effet de serre.

Les double-seuils entre les classes C, D et E d'une part, et F et G d'autre part, ont été déterminés dans un souci d'équilibre global et de limitation des sauts de classe avant et après réforme.

Enfin, les doubles-seuils entre les classes A, B et C ont été déterminés pour accueillir les logements les plus performants, en particuliers les logements neufs (soumis à l'actuelle RT2012 et à la future RE2020). Le double-seuil B/C aura vocation à servir de référence pour les labels de performance énergétique.

## 11. Les nouveaux seuils conduiront-ils au reclassement de certains logements ?

---

Le nombre de passoires énergétique global n'évolue pas avec la réforme ; on en conserve 4,8 millions. De plus, près de 60 % des logements conservent la même étiquette, et 40 % évoluent d'une classe énergétique.

L'introduction du critère climatique entraîne une augmentation du nombre de logements très émetteurs de gaz à effet de serre dans les classes les moins performantes. Ainsi, 600 000 logements chauffés au fioul deviennent des passoires énergétiques puisque ce mode de chauffage est particulièrement polluant, ainsi que près de 200 000 logements chauffés au gaz. A l'inverse, ce sont 600 000 logements chauffés à l'électricité qui sortiront du statut de passoire énergétique, et 200 000 logements chauffés au bois, puisque ces modes de chauffage émettent moins de gaz à effet de serre.

## **12. Énergie primaire, énergie finale, CO<sub>2</sub> : en changeant les définitions, cette refonte va –t-elle artificiellement faire disparaître des passoires énergétiques ? Ne va-t-elle pas accroître la précarité énergétique en améliorant le classement de logements pourtant très coûteux à chauffer ? De la même manière ne conduira-t-elle pas à augmenter le risque sur la pointe électrique, en n’incitant pas à rénover des logements chauffés à l’électricité ?**

---

Les changements de définition et l’introduction d’un critère carbone ne conduiront pas à faire disparaître artificiellement des passoires énergétiques, puisque le nombre de logements excessivement consommateurs d’énergie avant et après réforme reste constant, à hauteur de 4,8 millions de logements.

Parallèlement, près de 80 % des logements chauffés à l’électricité actuellement classés F et G le resteront après la réforme.

Si effectivement certains logements chauffés à l’électricité pourront bénéficier d’une amélioration de leur classe de performance énergétique, ce sont pour la plupart de petits logements qui étaient à la limite de l’étiquette F du DPE actuel. Ils n’exposent pas leurs occupants à des situations de précarité énergétique. Par exemple, pour un logement de 40m<sup>2</sup> qui se verrait ainsi « promu » de F à E, la facture d’électricité est de l’ordre de 80 €/mois.

Par ailleurs, le risque d’augmenter à terme la pointe électrique faute d’avoir rénové ces logements est négligeable dans la mesure où la consommation de ces 600 000 logements, relativement petits et par ailleurs déjà proches de l’étiquette E dans le référentiel du DPE actuel, est bien moindre que les économies d’électricité qui seront générées par la politique de rénovation des logements chauffés à l’électricité qui restent considérés comme passoires avec le nouveau DPE et dont on estime le nombre à près de 2 millions.

## **13. Pourquoi ne pas avoir retenu des critères en énergie primaire et finale comme le prévoyait la Loi énergie climat (LEC) de 2019 ?**

---

L’article 15 de la loi relative à l’énergie et au climat promulguée au mois de novembre 2019 disposait qu’une ordonnance pouvait être prise par le Gouvernement, dans un délai d’un an suivant la promulgation de la loi, pour définir et harmoniser la notion de bâtiment ou partie de bâtiment à consommation énergétique excessive, en énergie primaire et en énergie finale, et prenant en compte la zone climatique et l’altitude.

Le Gouvernement a décidé que cette ordonnance ne serait finalement pas prise, dans la mesure où il lui paraissait important de mettre en place une échelle de valorisation de la performance énergétique des logements utilisant les deux indicateurs déjà présents dans la version actuelle du DPE, à savoir la consommation en énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre, pour ne pas perturber les repères des ménages et des professionnels tout en prenant mieux en compte les orientations climatiques de la politique de rénovation des logements.

Cette décision respecte complètement, sur le fond, l’intention exprimée par le législateur dans le cadre de cet article 15 de la loi Energie Climat, qui visait le même objectif, à savoir fixer des exigences de performance énergétique plus fortes pour les logements chauffés à partir de systèmes énergétiques particulièrement émetteurs en gaz à effet de serre. La refonte du DPE parvient au même résultat à l’aide de l’indicateur climat du DPE, déjà connu du grand public et tout à fait représentatif des conséquences sur le climat de l’usage des énergies fossiles. Le précédent dispositif DPE, exclusivement basé sur l’évaluation des consommations conventionnelles des logements en énergie primaire, favorisait en effet l’usage de ces énergies, beaucoup plus émettrices de gaz à effet de serre.

## 14. Pourquoi ne pas utiliser l'énergie finale qui est plus représentative des consommations énergétiques ?

---

Si l'énergie finale est la plus représentative de la performance énergétique vue à l'échelle du logement, le calcul en énergie primaire, qui applique un facteur multiplicateur à la consommation d'électricité, offre une meilleure corrélation avec le coût final de l'énergie pour un ménage, car l'électricité est aujourd'hui environ 2 fois plus chère que le gaz pour un logement dont la consommation d'énergie finale est identique.

Or le coefficient de conversion énergie primaire / énergie finale est égal à :

- 2,3 pour l'électricité ;
- 1 pour les autres énergies.

Avec l'énergie primaire, un logement mal isolé chauffé au gaz ou au fioul est donc souvent mieux classé qu'un logement chauffé à l'électricité bénéficiant d'une meilleure isolation. La nouvelle définition des seuils, intégrant un critère carbone, vient pondérer cet effet : les performances des logements très consommateurs d'énergie chauffés au gaz et surtout au fioul, fortement émetteurs de gaz à effet de serre, seront moins bien valorisées qu'aujourd'hui.

## 15. Que devient le décret décence ? Sera-t-il toujours exprimé en énergie finale ?

---

Un décret en date du 11 janvier 2021 a introduit un premier seuil en énergie finale dans la définition du logement décent, à hauteur de 450 kWh/m<sup>2</sup>.an, qui entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Ce décret constitue une première étape vers une interdiction de la location des passoires énergétiques, dans le cadre du dispositif de la décence.

Il permettra à partir de 2023 d'exclure du marché locatif les passoires énergétiques les plus énergivores. La mesure s'appliquera aux baux conclus ou renouvelés (y compris par tacite reconduction) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Environ 90 000 logements en location sont concernés. L'économie de facture pour les locataires dont le logement devra être rénové est estimée à 100 millions d'euros par an, soit en moyenne plus de 1 00 € par an et par logement concerné.

Ce premier décret a été pris sur la base d'un seuil en énergie finale, en application de l'article 17 de la loi Energie-Climat. Le Gouvernement ne pouvait pas choisir de fixer cette exigence sur la base d'une autre référence.

Ce décret constitue une première étape. Dans un souci d'améliorer la cohérence et la lisibilité pour les propriétaires et les locataires, le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, présenté en Conseil des Ministres le 10 février 2021, prévoit que les seuils d'interdiction qui s'appliqueront à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, puis à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, seront exprimés en s'appuyant sur les étiquettes du nouveau DPE. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, tous les logements classés G seront concernés par l'interdiction à la location. Puis, au 1<sup>er</sup> janvier 2028, l'ensemble des passoires énergétiques désignées par les étiquettes F et G du futur DPE seront exclues du marché locatif.

# ANNEXE

## Exemple de DPE, données fictives non représentatives

# DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2D20210532  
établi le : 12/07/2021  
valable jusqu'au : 12/07/2031

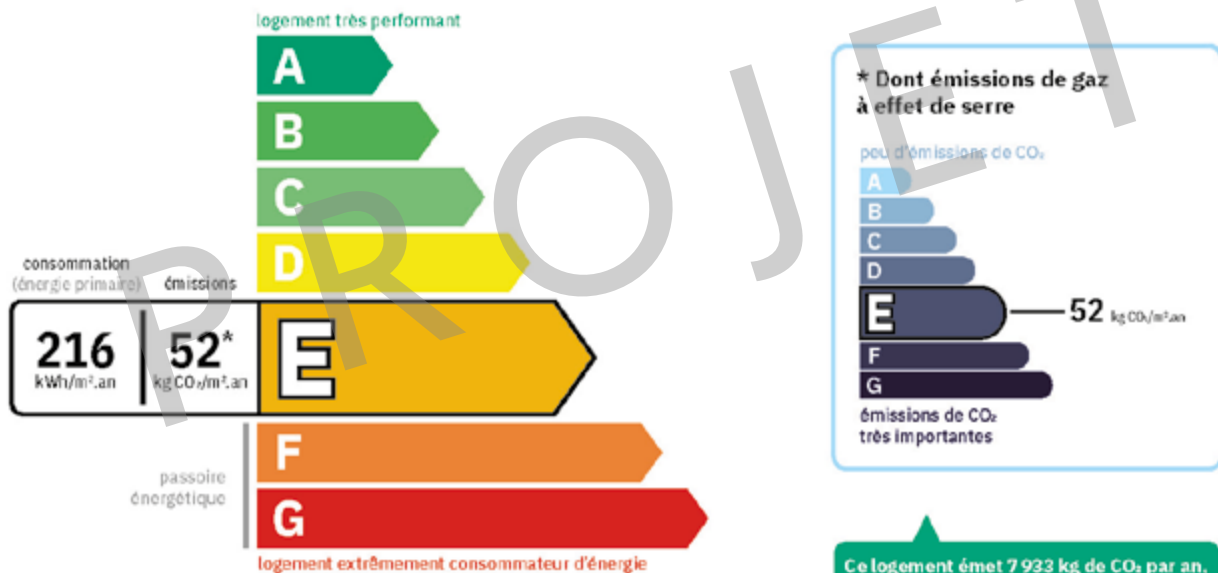
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <url\_gouv\_guide\_pédagogique>

<photo du bien>

adresse : 42 avenue de la République, 44000 Nantes  
type de bien : maison individuelle  
année de construction : 2003  
surface habitable : 150m<sup>2</sup>

propriétaire : Jean Dupont  
adresse : place de la Mairie, 44000 Nantes

## Performance énergétique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 7 933 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 41 107 km parcourus en voiture.  
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## 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 pour voir les détails par poste.



entre 2620€ et 3560€ par an

Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?  
voir p.3

### Informations diagnostiqueur

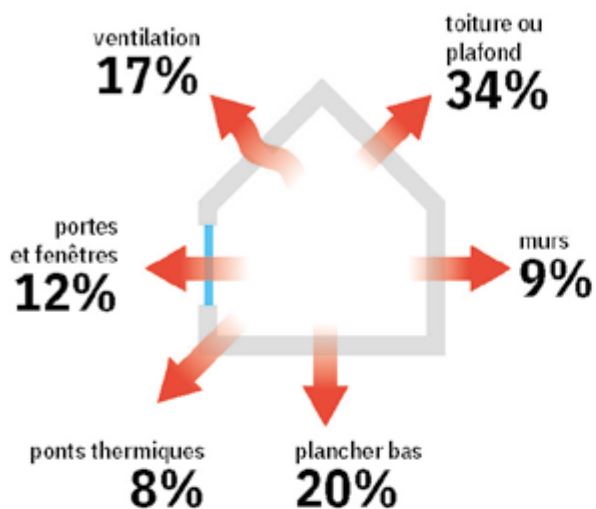
PM Diagnostics  
12 grande rue,  
44000 Nantes  
diagnostiqueur : Pierre Martin

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

LOGO



### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

### Système de ventilation en place



Ventilation mécanique contrôlée simple flux autoréglable.

### Confort d'été (hors climatisation)\*



INSUFFISANT

MOYEN

BON

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



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



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



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété).

### Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseaux de chaleur vertueux



chauffage au bois

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	 répartition des dépenses
 chauffage	 fioul	22 500 (22500 é.f.)	entre 1740€ et 2370€	 67%
 eau chaude sanitaire	 électrique	8 625 (3 750 é.f.)	entre 750€ et 1030€	 29%
 refroidissement		0 (0 é.f.)	0€	 0%
 éclairage	 électrique	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	 2%
 auxiliaires	 électrique	690 (300 é.f.)	entre 60€ et 90€	 2%
énergie totale pour les usages recensés :		32 505 kWh (26 850 kWh é.f.)	entre 2620€ et 3560€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 123ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



**Température recommandée en hiver → 19°**

Chauffer à 19° plutôt que 21°,  
c'est -15% sur votre facture **soit -308€ par an**

## astuces

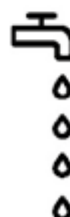
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



**Si climatisation,  
température recommandée en été → 28°**

## astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 132ℓ/jour  
d'eau chaude à 40°**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ.





54ℓ consommés en moins par jour,  
c'est -29% sur votre facture **soit -365€ par an**

## astuces





- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.

Voir en annexe le descriptif complet et détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement








	description	isolation
 murs	<b>Murs nord, ouest, sud</b> en blocs de béton pleins donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure. <b>Mur est</b> en blocs de béton creux donnant sur un garage, non isolé.	<b>bonne</b>
 plancher bas	Plancher lourd type, entrevous terre-cuite, poutrelles béton donnant sur vide sanitaire, isolation inconnue.	<b>insuffisante</b>
 toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur l'extérieur, isolé.	<b>insuffisante</b>
 portes et fenêtres	Porte bois opaque pleine. Fenêtres battantes PVC, double vitrage et volets roulants PVC. Portes-fenêtres battantes avec soubassement PVC, double vitrage et volets roulants PVC.	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Chaudière fioul standard installée entre 1991 et 2015 (système individuel). ▲ Cheminée à foyer ouvert : son utilisation, même occasionnelle, est source de gaspillage énergétique et présente de forts impacts sur la qualité de l'air.
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical, avec ballon séparé (système individuel).
 climatisation	Sans objet
 ventilation	VMC simple flux autoréglable installée avant 1982.

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 VMC	Nettoyer les bouches d'aération → 1 fois par an changer les filtres → tous les 2 ans
 chaudière	Entretien par un professionnel → 1 fois par an.
 radiateurs	Nettoyer les radiateurs régulièrement pour garder leur efficacité.
 éclairages	Description
 vitrages	Pour garder un logement lumineux penser à nettoyer les vitres régulièrement.
 circuit de chauffage	Description
 climatiseur	Description

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance énergétique



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 + 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	Isoler les combles.	$R = 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
chauffage	Installer une pompe à chaleur.	<chiffre_perf.>
portes et fenêtres	Refaire l'étanchéité des huisseries.	<chiffre_perf.>

2

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

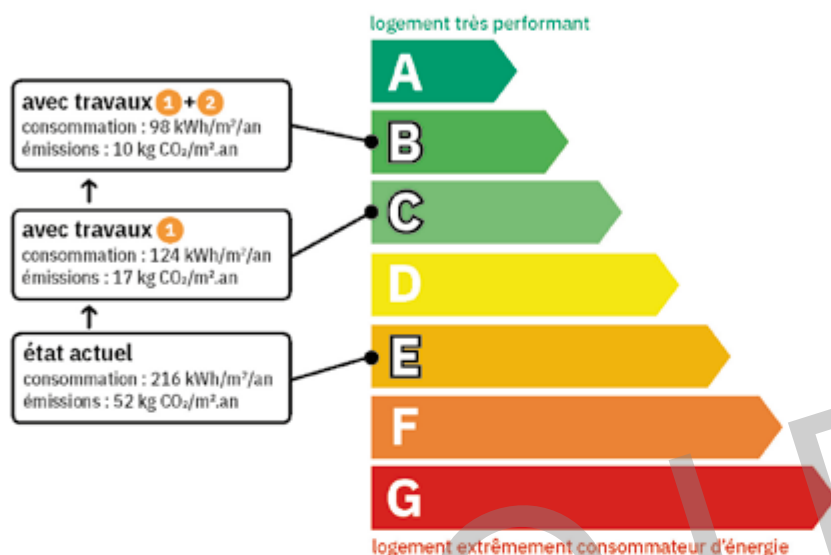
lot	description	performance recommandée
murs	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie. ▲ travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme ▲ travaux à réaliser par la copropriété	$R = 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$
plancher bas	Isolation du plancher bas en sous-face.	<chiffre_perf.>
eau chaude sanitaire	Changer le chauffe-eau.	<chiffre_perf.>
ventilation	Installer une VMC hydroréglable type B.	<chiffre_perf.>

Commentaires :

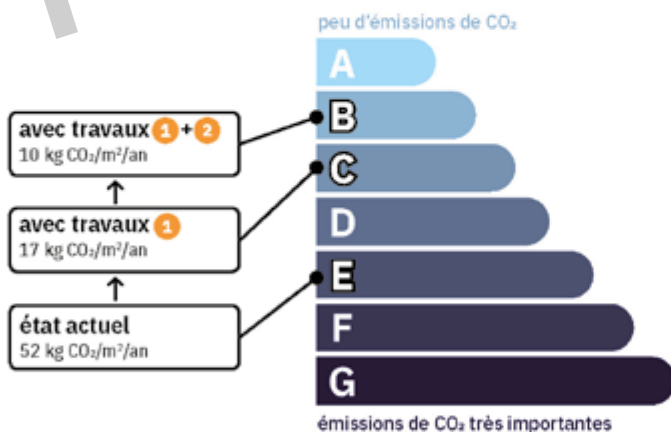


Recommandations d'amélioration de la performance énergétique (suite)

Évolution de la performance énergétique après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



TOUT POUR MA RÉNOV'

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](http://www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller)

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

[www.faire.gouv.fr/aides-de-financement](http://www.faire.gouv.fr/aides-de-financement)



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» (obligation de travaux avant 2028).

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Référence du logiciel validé : **LILICIEL Diagnostics v4**

Référence du DPE : **2D20210532**

Invariant fiscal du logement : **1234567890**

Référence de la parcelle cadastrale : **000AN0055**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **TC6670042**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

→ Fiche technique de chaudière,














→ Facture de travaux d'isolation

Rapport d'entretien ou d'inspection de la chaudière joint

## généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département		44000
altitude	 données en ligne	123m
type de bien	 observé	maison individuelle
année de construction	 document fourni	1878
surface habitable	 mesuré	140m <sup>2</sup>
nombre de niveaux	 observé	2
hauteur moyenne sous plafond	 mesuré	3m
nb. de logements du bâtiment	 observé	1





## enveloppe

murs	 mesuré	→ Mur double avec lame d'air non isolé donnant sur l'extérieur Surface : 18 m <sup>2</sup> , Donnant sur : l'extérieur, U : 2 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 1
	 mesuré	→ Mur double avec lame d'air non isolé donnant sur un local tertiaire Surface : 22 m <sup>2</sup> , Donnant sur un local tertiaire, U : 2 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 0,2
	 mesuré	→ Mur double avec lame d'air non isolé donnant sur des circulation communes avec bouche ou gaine de désenfumage, ouverte en permanence
	 mesuré	→ Surface : 26 m <sup>2</sup> , Donnant sur : des circulation communes avec bouche ou gaine de désenfumage, ouverte en permanence, U : 2 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 0,35
plancher bas	 mesuré	→ Dalle béton non isolé donnant sur un local chauffé Surface : 80 m <sup>2</sup> , Donnant sur : un local chauffé, U : 2 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 0
toiture/plafonds	 par défaut	→ valeur par défaut U : 2 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 0
fenêtres / baies	 mesuré	→ Porte-fenêtres battantes avec sous-bassement Sud simple vitrage et volets battants avec ajours fixes Surface : 4,5 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison : > 75 °, Baie en fond et flan de loggia (< 3 m), U <sub>jn</sub> : 3,8 W/m <sup>2</sup> /°C, U <sub>w</sub> : 4,5 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 1, Masque lointain (15 - 30°, 60 - 90°, 30 - 60°, 30 - 60°)
	 mesuré	→ Porte-fenêtres battantes avec sous-bassement Sud simple vitrage et volets battants avec ajours fixes Surface : 4,5 m <sup>2</sup> , Orientation : Sud, Inclinaison : > 75 °, Baie en fond et flan de loggia (< 3 m), U <sub>jn</sub> : 3,8 W/m <sup>2</sup> /°C, U <sub>w</sub> : 4,5 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 1, Masque lointain (15 - 30°, 60 - 90°, 30 - 60°, 30 - 60°)
portes	 mesuré	→ Porte(s) bois / bois-métal opaque pleine Surface : 2 m <sup>2</sup> , U : 3,5 W/m <sup>2</sup> /°C, b : 0,35
ponts thermiques	 mesuré	→ Liaison Mur 1 Sud / Porte-fenêtres Sud 1 : Psi : 0,31, Linéaire : 9 m, Liaison Mur 1 Sud / Porte-fenêtres Sud 2 : Psi : 0,31, Linéaire : 9 m, Liaison Mur 1 Sud / Fenêtres Sud : Psi : 0,31, Linéaire : 3 m, Liaison Mur 3 Inté / Porte : Psi : 0,25, Linéaire : 5 m,
	 mesuré	→ Liaison Mur 1 Sud / Plafond : Psi : 0,43, Linéaire : 10 m,
	 mesuré	→ Liaison Mur 1 Sud / Plafond : Psi : 0,43, Linéaire : 10 m,
	 mesuré	→ Liaison Mur 1 Sud / Mur 2 Est : Psi : 0,365, Linéaire : 2,8 m,
...	...	...
...	...	...



## Fiche technique du logement (suite)

équipements

<p>  observé         </p>	<p>→ Naturelle par conduit Qvareq : 2, Smea : 4, Q4pa/m<sup>2</sup> : 301, Q4pa : 301, Hvent : 58, Hperm : 6</p>
<p>  observé         </p>	<p>→ Chauffage au fioul et convecteurs bijonction Emetteurs: Convecteurs Re : 1, Rr : 0,9, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Fch : 0</p>
<p>  fourni         </p>	<p>→ Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 15 ans, ballon vertical Becs : 1627, Rd : 1, Rg : 1, Pn : 0, Iecs : 1,71, Fecs : 0, Vs : 300</p>
<p>  observé         </p>	<p>→ néant</p>



Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

PROJET



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

---