



www.diag.immo

**Comprendre un
Diagnostic de Performance Energétique
D.P.E.**

V 1.3 (c) DDIS 2022

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo



Le Diagnostic de Performance Energétique

Qu'est-ce qui est contrôlé ?

- ▶ Depuis 2006, tout propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation mis à la vente ou à la location doit fournir un Diagnostic de Performance Energétique, à l'exception des biens loués en saisonnier.

- ▶ Le D.P.E. prend en compte plusieurs points :
 - la date de construction et la date des diverses améliorations réalisées (isolation, chauffage,...), l'altitude du bien, ...
 - la structure : type(s) de matériau(s) employé(s) pour les murs, le sol et le plafond (ou la charpente) ainsi que les ponts thermiques, ...
 - l'isolation : intérieure, extérieure, répartie... au sol, sur les murs et au plafond (ou la charpente), sa date de pose, son épaisseur ou sa résistivité, ...
 - les ouvrants : les portes et les fenêtres, leurs dimensions, leur type (métal, bois, PVC, ...), leur situation (Nord, Sud, Est, Ouest) et les masques (montagne, arbre, immeuble...), leur épaisseur, le type de vitrage (simple, double, triple, double fenêtre...) et l'épaisseur du vide d'air ainsi que le type de remplissage (air, argon, ...) et enfin le type de fermeture (absent, volet, persienne, métal, bois, PVC,...)
 - le type de chauffage (électricité, gaz, fuel, bois, géothermie,...), le type de gestion, pour les chaudières si elles sont standard, basse température, à condensation,... ainsi que leur puissance et leur situation (dans ou hors volume chauffé et avec ou sans calorifugeage des canalisations), ...
 - le type d'Eau Chaude Sanitaire (électricité, gaz, fuel, bois, ...), instantané ou à accumulation, ainsi que le volume du ballon, ...
 - le type de ventilation : absente, naturelle, VMC simple ou double flux, hygroréglable ...

- ▶ Un D.P.E. réalisé dans le cadre d'une vente peut être utilisé ensuite pour de la location, un D.P.E. réalisé dans le cadre d'une location ne peut pas être utilisé pour la vente du bien.



- ▶ Depuis le 1er juillet 2021, il n'existe plus qu'un seul type de rapport pour la vente d'un logement et un type pour la location quelle que soit la date de construction du bien (avant ou après le 1er janvier 1948) et son système de chauffage (collectif ou individuel)

Un D.P.E. spécifique existe pour la vente ou la location d'un bien à usage autre que d'habitation (commerce, bureau...)

- ▶ Toutes les informations entrées donnent lieu à trois résultats :
 - le coût annuel situé dans une fourchette haute et basse du chauffage et de l'ECS pour le logement,
 - la quantité de Gaz à Effet de Serre (GES) émis par les systèmes de chauffage et d'ECS
 - la consommation énergétique en kWhEP/m².an des systèmes de chauffage et d'ECS
- ▶ Des mesures d'améliorations possibles sont ensuite indiquées afin de donner une idée au bailleur ou à l'acquéreur les points à travailler afin de diminuer la consommation énergétique et donc le coût annuel du chauffage et/ou de l'ECS ou réduire l'impact CO sur l'atmosphère.
- ▶ Un numéro unique d'ADEME est attribué à chaque D.P.E., toute modification entraîne l'annulation de ce numéro. Il est donc conseillé à tout futur locataire ou acquéreur de vérifier que le numéro inscrit sur le rapport correspond bien à celui enregistré auprès de l'ADEME : www.observatoire-dpe.fr onglet "trouver un DPE"



Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

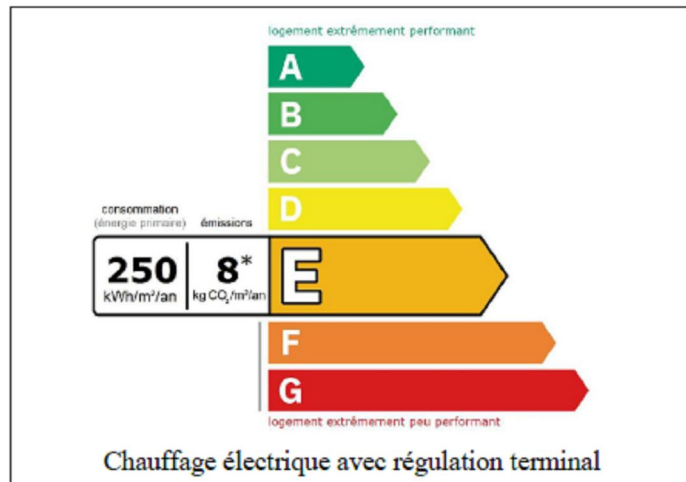
Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Elles figurent de manière séparées Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à demeure.



► L'Etiquette "Consommations énergétiques"



La classification d'un logement dépend principalement de son altitude, son isolation et sa situation géographique. Tout comme il est difficile de comparer une voiture électrique, une voiture essence ou une voiture GPL, tout comme on peut difficilement comparer une plaque ou un four gaz avec une autre plaque ou four électrique, il est difficile de comparer un logement avec un système de chauffage au fuel, au gaz ou électrique. Par contre, il est tout à fait possible de comparer deux maisons ou deux appartements avec le même système de chauffage soit électrique soit gaz soit fuel.

A titre comparatif,

Pour une maison type avec les mêmes caractéristiques techniques (murs, sol, plafond, isolation, menuiserie, ventilation, ...) mais située à des altitudes différentes, voici les différences qui pourraient être obtenues :

Altitude et Consommation énergétique en kWhEP/m².an :

500 m (Cluses, Magland par exemple) : Electrique 299 / Fuel 146

600 m (Taninges, Passy par exemple) : Electrique 312 / Fuel 152

700 m (Morillon, Samoëns par exemple) : Electrique 324 / Fuel 159

800 m (Servoz, Saint Gervais par exemple) : Electrique 336 / Fuel 166

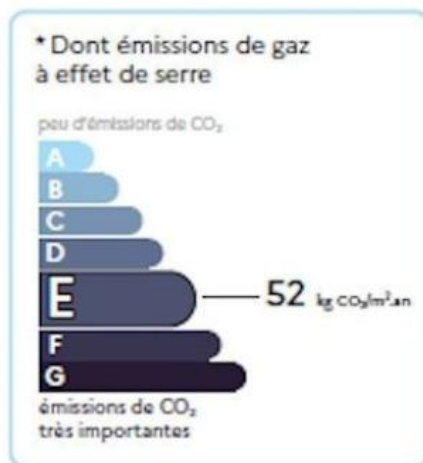
1000m (Morine, Les Houches, Chamonix, Megève par exemple) : Electrique 360 / Fuel 179

1200m (Les Gets, Les Carroz, Argentières, par exemple) : Electrique 385 / Fuel 192

1500m (chalet d'alpage par exemple) : Electrique 421 / Fuel 213

Dans ces situations, le chauffage fuel est un avantage par rapport au chauffage électrique en terme de Consommation énergétique.

► L'Étiquette "Emissions de Gaz à Effet de Serre - GES"



Pour les mêmes raisons que pour l'étiquette "Consommation Énergétique", il est très difficile de comparer un logement avec un chauffage bois, électricité, gaz et fuel. mais pour celui dont l'environnement est un cheval de bataille, c'est l'étiquette qu'il doit privilégier.

A titre comparatif,

Pour une maison type avec les mêmes caractéristiques techniques (murs, sol, plafond, isolation, menuiserie, ventilation, ...) mais située à des altitudes différentes, voici les différences qui pourraient être obtenues :

Altitude et Emissions de Gaz à Effet de Serre en kgCO₂/m².an

500 m (Cluses, Magland par exemple) : Electrique 13 / Fuel 34

600 m (Taninges, Passy par exemple) : Electrique 14 / Fuel 35

700 m (Morillon, Samoëns par exemple) : Electrique 15 / Fuel 37

800 m (Servoz, Saint Gervais par exemple) : Electrique 16 / Fuel 38

1000m (Morine, Les Houches, Chamonix, Megève par exemple) : Electrique 17 / Fuel 42

1200m (Les Gets, Les Carroz, Argentières par exemple) : Electrique 19 / Fuel 45

1500m (chalet d'alpage par exemple) : Electrique 21 / Fuel 49

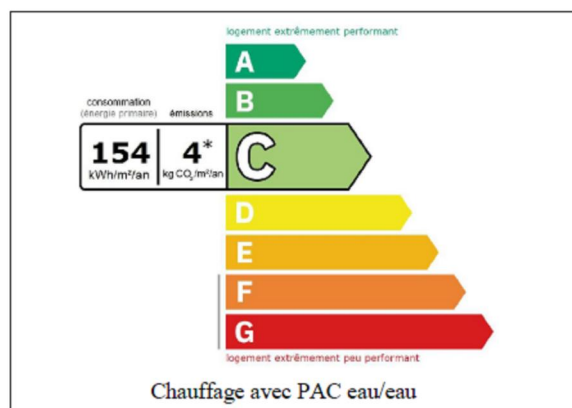
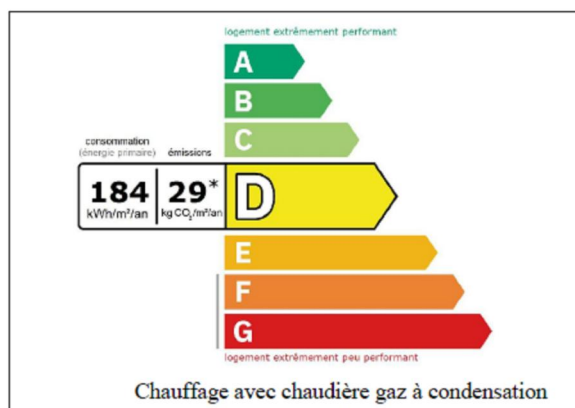
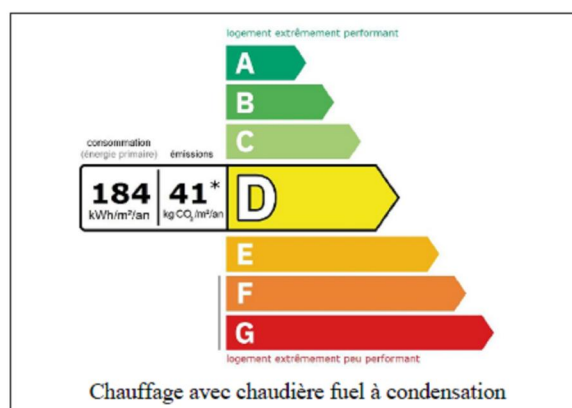
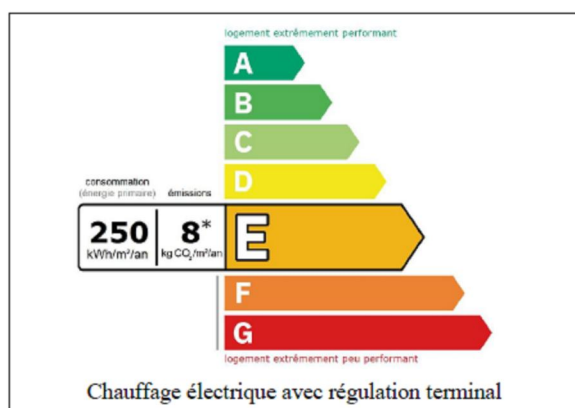
Dans ces situations, le chauffage électrique est un avantage par rapport au chauffage au fuel en terme d'Emissions de Gaz à Effet de Serre



Comme nous le disions précédemment, comparer une maison avec deux systèmes de chauffage différents n'est pas très réaliste.

Prenons l'exemple d'une maison témoin dans laquelle on a juste changé le système de chauffage, sans changer les caractéristiques techniques (altitude, murs, sol, plafond, isolation, menuiserie, ventilation, ...)

valeurs en kWhEP/m².an et en kgCO₂/m².an



Seule la géothermie permet d'obtenir un bon classement en Consommation Energétique et en Emission de Gaz à Effet de Serre.

Un logement avec un chauffage électrique sera plus énergivore que le même logement avec un système de chauffage gaz ou fuel, par contre il rejettera moins de GES que les deux autres. Le D.P.E. peut donc faire pencher votre choix vers un logement moins énergivore si vous comparez deux logements alimentés par la même énergie. Dans les autres cas, il vous est fortement conseillé de comparer les caractéristiques techniques du bâtiment avant le système de chauffage lui-même.



Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter :

Mail : contact@diag.immo

Téléphone portable : **0(033)6 30 46 30 68**

Adresse postale : **EIRL D.D.I.S. / 962, Chemin de Champlan / 74190 Passy**

Retrouvez également dans les agences immobilières partenaires
ou en téléchargement sur le site :

- Comprendre les défauts d'une installation électrique
- Comprendre les défauts d'une installation gaz



Diagnosticneur depuis 2003

Amiante mention / Surface Carrez /D.P.E. mention
Electricité / Gaz / Plomb
Piscine / Biomasse / Risques Naturels / Mérules

Vente / Location / Donation

Amiante Communs / Plomb Communs / D.P.E. Immeuble
Mise en copropriété / Tantièmes / D.T.G.

Mesures intérieures : PM2.5 / PM10 / Radon / Caméra thermique

V 1.3 (c) DDIS 2022

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo