

Mieux comprendre son DPE



Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) doit être établi dans le cadre de la mise en vente ou de la mise en location d'un bien à usage d'habitation. Sa durée de validité est de 10 ans.

A quoi sert le DPE ?

Il permet d'informer, de façon objective, le futur propriétaire ou le futur locataire sur la consommation énergétique du logement et le coût moyen de celle-ci.

Les étiquettes Energie et GES

Le Diagnostic de Performance Energétique est matérialisé par deux étiquettes : l'étiquette Energie et l'étiquette GES (Gaz à Effet de Serre).

Logement économe	Logement	Faible émission de GES	Logement
≤ 50 A	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">149</div> <small>kWh/m².an</small>	≤ 5 A	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">33</div> <small>kg CO₂/m².an</small>
51 à 90 B		6 à 10 B	
91 à 150 C		11 à 20 C	
151 à 230 D		21 à 35 D	
231 à 330 E		36 à 55 E	
331 à 450 F		56 à 80 F	
> 450 G		> 80 G	
Logement énergivore		Forte émission de GES	

L'étiquette Energie présente, sur une échelle graduée de A à G, la consommation énergétique du logement exprimée en kWh d'énergie primaire par m² et par an.

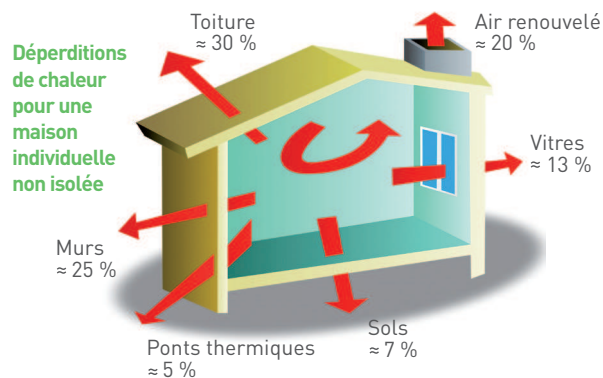
L'étiquette GES indique le niveau d'émission de gaz à effet de serre pour le chauffage et la production d'eau chaude du logement, exprimé en kilogrammes de CO₂ par m² et par an.

Qui peut réaliser le DPE ?

Le DPE doit être réalisé par un professionnel certifié et indépendant du propriétaire, de son mandataire ou d'une entreprise susceptible de réaliser des travaux.

Les principales sources de déperdition dans un logement

La recherche d'une meilleure performance énergétique passe généralement par la chasse aux déperditions de chaleur.



BON À SAVOIR !

Contrairement aux idées reçues, les fenêtres ne représentent pas le plus grand facteur de déperdition dans un logement (environ 13 %) et, bien souvent, l'installation de nouvelles fenêtres ne suffira pas pour diminuer sensiblement les consommations d'énergies.

Répartition des logements français sur les étiquettes

EX'IM a réalisé une étude statistique basée sur un échantillon de 100 000 logements pour lesquels le réseau avait effectué un Diagnostic de Performance Énergétique. Cette étude permet de répartir les logements français en fonction de leur performance énergétique et de leur émission de gaz à effet de serre.

≤50 A	0,08 %
51 à 90 B	1,40 %
91 à 150 C	12,05 %
151 à 230 D	32,20 %
231 à 330 E	32,54 %
331 à 450 F	16,45 %
> 450 G	5,27 %

<5 A	1,86 %
6 à 10 B	10,51 %
11 à 20 C	25,63 %
21 à 35 D	20,82 %
36 à 55 E	21,26 %
56 à 80 F	14,63 %
> 80 G	5,69 %

La moyenne du parc immobilier français se situe aux alentours de 240 kWhEp/m².an, ce qui correspond à la lettre E sur l'étiquette Energie. 80 % des logements sont classés entre D et G.

BON À SAVOIR !

- La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont deux notions totalement indépendantes.

Un logement avec des radiateurs et un cumulus électriques pourrait se voir classé en D voire en E en fonction des performances des radiateurs et sera classé en B en GES (l'électricité étant une énergie peu émettrice de CO₂).



- Les données de consommation fournies par le DPE (méthode 3CL) résultent d'estimations théoriques ; elles ne correspondent pas forcément exactement à la consommation réelle du logement.

- La Performance Énergétique d'un logement dépend également de sa superficie ou de sa situation dans l'immeuble. Plus le logement est petit, moins il sera performant (coût énergétique au m²). De même, un appartement en étage intermédiaire consommera moins que le même au dernier étage, les appartements voisins étant chauffés.



La notion d'énergie primaire

Pour permettre une comparaison objective entre les logements, toutes les formes d'énergies (électricité, gaz, fioul...) sont exprimées sur l'étiquette Energie du DPE dans une unité commune en énergie primaire (voir chapitre B de votre DPE). La consommation d'énergie primaire que l'on retrouve sur l'étiquette Energie se calcule en ajoutant à la consommation finale l'ensemble des consommations intermédiaires nécessaires pour extraire, transformer, transporter ou distribuer l'énergie jusqu'au logement. Pour calculer la consommation en énergie primaire, il est nécessaire d'utiliser un coefficient de conversion.

Ce coefficient a été fixé par les pouvoirs publics à 1 pour le gaz et le fioul, et à 2,58 pour l'électricité.

De fait, une installation électrique sera, à consommation égale, moins bien classée qu'une installation au gaz. Par exemple, une consommation électrique de 100 kWh/m².an correspond à 258 kWh d'énergie primaire/m².an, valeur retenue sur l'étiquette.

Des exemples* de classement :

Voici quelques exemples des biens les plus souvent rencontrés pour chaque classe énergétique.

De A à B	Logements neufs BBC (Bâtiments basse consommation)
De C à E	Constructions neuves (appartement ou maison de moins de 10 ans)
De D à F	Constructions anciennes rénovées partiellement ou entièrement
De E à G	Constructions anciennes peu ou pas rénovées

* Informations non contractuelles et non exhaustives données à titre d'exemple sur la base de DPE réels. Les résultats peuvent varier en fonction des critères du bâtiment.



Les Experts en Diagnostic Immobilier

www.exim-expertises.fr