

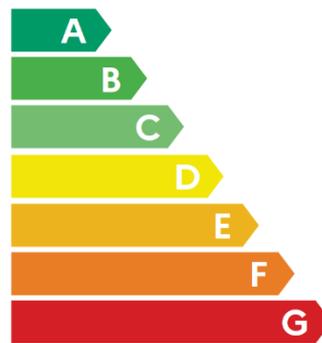


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE DPE
LOGEMENTS

LE NOUVEAU diagnostic de performance énergétique (DPE)



Guide à l'attention des diagnostiqueurs

Version 2 – octobre 2021

Exemple :

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département		44
altitude	 données en ligne	42 m
type de bien	 mesuré ou observé	maison individuelle
année de construction	 document fourni	1980
surface habitable	 mesuré ou observé	150 m ²
nombre de niveaux	 mesuré ou observé	2
hauteur moyenne sous plafond	 mesuré ou observé	2,50 m
nb. de logements du bâtiment	 mesuré ou observé	1

généralités

Pour chaque donnée d'entrée, le diagnostiqueur devra préciser si la donnée a été :

- Observée ou Mesurée ;
- Estimée (uniquement pour l'année de construction) ;
- Document fourni ;
- Donnée en ligne / API ;
- Donnée par défaut.

VI. EXPLICATIONS PERSONNALISEES DU DIAGNOSTIQUEUR

En fin de DPE un champ libre est prévu afin que le diagnostiqueur détaille les raisons des écarts prévisibles entre le calcul 3CL et les consommations réelles.

Par exemple il peut inscrire :

- Les pathologies repérées, non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillé, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air, ...)
- Les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs ;
- Les saisies pour les équipements collectifs auxquels il n'a pas eu accès ;
- La non prise en compte de certains volumes qui ne devraient pas être chauffés (garage ou cave chauffés par exemple) ;
- Les équipements de chauffage ou d'ECS non pris en compte (saisie limitée aux 2 équipements principaux) ;
- Les justifications des données saisies via une observation indirecte du diagnostiqueur, etc.



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

	CCTP ou programme décrivant les travaux réalisés
	Descriptif de factures ou bordereau de livraison avec le nom du propriétaire ou l'adresse du bien
	Étude réglementaire thermique (si RT-Ex, il faut une preuve que les travaux ont été réalisés)
	Justificatifs d'obtention d'un crédit d'impôt ou d'une prime de transition énergétique (Crédit d'impôts, CEE, MaPrimRenov, etc.)
	Notice technique du système de refroidissement / chauffage / ventilation / ECS installé (le diagnostiqueur doit vérifier la cohérence), avec le modèle installé précisé (si non précisé prendre le plus défavorable), y compris celles mises à disposition publiquement par les fabricants
	Tout document justificatif mis en annexe d'un ancien DPE
	Tout document justificatif disponible sur internet

Métrés	Mesures réalisées par le diagnostiqueur missionné sur plans EXE d'architecte
	SHAB issue d'un calcul thermique réglementaire
	Diagnostic surface habitable
	Règlement de copropriété

Une mesure par le diagnostiqueur est toujours faisable. S'il décide d'utiliser un autre document, il en prend la responsabilité.



L'année de construction du bâtiment peut être estimée par le diagnostiqueur en l'absence de justificatif.

Toutes les autres données doivent être justifiées et vérifiées avant d'être prises en compte pour le calcul du DPE. Dans le cas d'une mesure indirecte, une explication doit être saisie dans le commentaire en fin de DPE.

V. ZOOM SUR L'IDENTIFICATION DU LOGEMENT

Pour permettre d'identifier de façon unique un logement, la seule adresse ne suffit pas. L'invariant fiscal du logement devra être renseigné.

Ce numéro est disponible sur la taxe d'habitation ou sur l'acte de propriété. A terme il sera également disponible sur la taxe foncière.

Tant que l'invariant fiscal n'est pas disponible sur la taxe foncière, cette donnée d'entrée reste optionnelle dans le cadre du DPE.

Si plusieurs numéros ressortent sur la taxe d'habitation, il faut retenir celui qui a la valeur la plus élevée dans la colonne « VL revalorisée ».

Récupération du n° invariant fiscal sur la taxe d'habitation :

TAXE D'HABITATION 2010 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS						
Éléments de calcul	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxe spéciale d'équipement	
Valeur locative brute	2677			2677		
Valeur locative moyenne	2677			2677		
• Général à la base	1,1 %			1,1 %		
A	367			367		
3						
A						
• Personne(s) à charge						
- Par personne rang 1 ou 2	1,0 %			1,0 %		
pour 1 personne(s)	344			344		
T						
E						
- Par personne rang 3 ou +	1,5 %			1,5 %		
pour 1 personne(s)						
M						
E						
N						
• Spécial à la base						
T						
S						
• Spécial handicapé						
						Total des cotisations
Base nette d'imposition	2000					
Taux d'imposition 2010	21,33 %					
Cotisations 2010	427					
Rappel taux d'imposition 2009						
Rappel cotisations 2009	344					
Variation en valeur	+8					
Variation en pourcentage	+0,30 %					
Abattements de référence 2003/2010	Commune	Syndicat	Inter-communalité	Département	TSE	
• Général à la base						
• Par personne(s) à charge (rang 1 ou 2)						
• Par personne(s) à charge (rang 3 ou +)						
• Spécial à la base						
ÉVOLUTION DES IMPOSITIONS ENTRE 2009 ET 2010						
	ANNÉE 2009	ANNÉE 2010	En valeur	En pourcentage		Fräs de gestion
(a) Cotisations	344	427	+8	+2,33 %		Prélèvement pour base d'impôt
(b) Allégements						Plafonnement selon le revenu
(c) = (a) - (b) Somme à payer	344	427	+8	+2,33 %		
LOCAUX TAXÉS : NOMBRE 01 RÉGIME P						
Taux global 2009	Identifiant	Nature	DF	AFF	V/L revalorisée	Montant de votre impôt
Cotisation référence 2009	0410510660R	MAISON			2000	427

VI. ZOOM SUR LA SURFACE DU BIEN A PRENDRE EN COMPTE

La surface à prendre en compte est la SHAB à laquelle s'ajoute la surface des vérandas chauffés.

Définition de la SHAB – Code de la Construction et de l'Habitation article R111-2 :

La surface habitable (SHAB) représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce sans les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres.

De plus il faut retirer les superficies suivantes :

- Les combles non aménagés ;
- Les caves ;
- Les sous-sols ;
- Les remises ;
- Les garages ;
- Les terrasses ;
- Les loggias ;
- Les balcons ;
- Les séchoirs extérieurs au logement ;
- Les vérandas ;
- Les locaux communs et autres dépendances des logements ;
- Les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.



Rappel : Il ne faut pas prendre comme surface la surface chauffée du bien mais la surface habitable telle que définie dans l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La surface des vérandas chauffées devra être ajoutée à la SHAB.



Dans tous les cas, la surface des murs et des cloisons ne doit pas être intégrée dans la SHAB.

Pour obtenir cette information, plusieurs cas se présentent :

- **Un diagnostic surface habitable est réalisé (cas d'un bail en maison)** → il est accepté comme preuve acceptable ;
Les vérandas chauffées devront être ajoutées si ce n'est pas déjà le cas.
- **Un des documents suivants est fourni par le propriétaire** → étude thermique réglementaire (RT-Ex, RT2005, RT2012, RE2020), plans d'exécution. La donnée SHAB peut être prise, mais le diagnostiqueur en prend la responsabilité ;
- **Le syndic de copropriété ou le bailleur social fournit la surface habitable de l'immeuble ainsi que chacun des lots** → obligatoire pour la réalisation d'un DPE collectif ;
- **Dans tous les autres cas** → le diagnostiqueur doit mesurer la surface habitable.

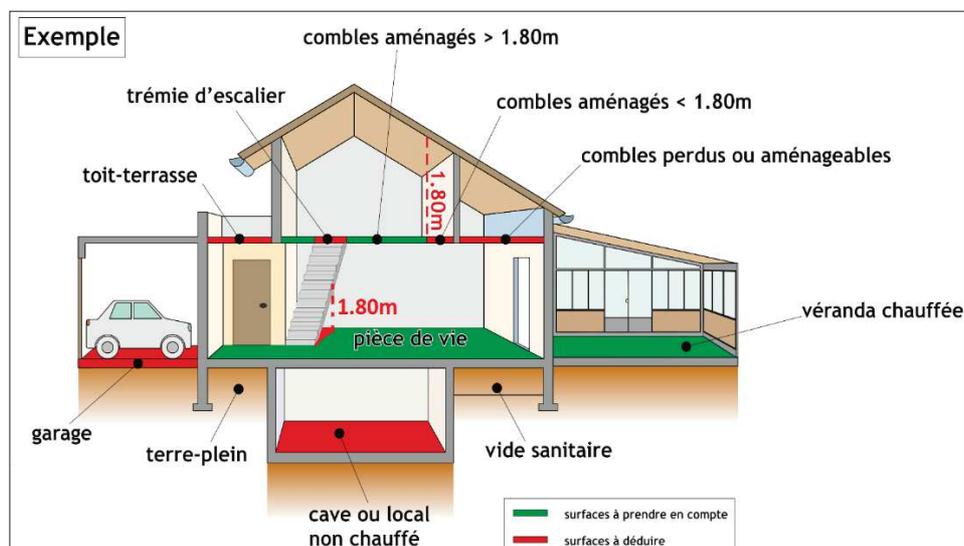
Dans le cas d'un DPE réalisé à l'échelle de l'appartement, ou d'un DPE immeuble pour lequel la SHAB de l'immeuble ne serait pas accessible, celle-ci pourra être calculée à l'aide de la SHAB de l'appartement ou d'un échantillon d'appartement et des tantièmes de répartition de chauffage de ceux-ci.

Les tantièmes à prendre en compte sont les tantièmes affectés aux clés de répartition des factures de chauffage, ou à défaut, les tantièmes générales auxquelles auront été soustraits les lots non chauffés (caves, places de parking, etc.), à ne pas confondre avec les tantièmes de charge des parties communes.



La SHAB est une des premières sources de litige. Il est conseillé au diagnostiqueur de remesurer systématiquement la surface d'un bien. Une tolérance de 5 %, comme précisé dans la loi Boutin est acceptable.

Exemple de surface à prendre en compte dans le DPE :





Les parties chauffées qui ne devraient pas l'être (garage, cave, grenier) sont à exclure de la surface habitable.

Les parois séparant le volume habitable du local chauffé qui ne devrait pas l'être (mur entre volume habitable et garage chauffé par exemple) sont considérées comme déperditives.

Caractérisation d'une véranda chauffée :

Une véranda est chauffée si elle dispose d'un élément fixe de chauffage ou d'une ouverture permanente sur un local chauffé.

Caractérisation des combles non aménagés – à exclure de la SHAB :

Des combles sont considérés aménagés si les éléments suivants sont réunis :

- Plancher praticable pour les usages d'habitation ;
- Présence d'une ou plusieurs fenêtres ;
- Présence d'un aménagement intérieur lié à l'usage d'habitation ;
S'il n'y a plus d'occupant dans le bien il n'y aura pas toujours de mobilier. La présence d'un réseau électrique est alors suffisante.
- Hauteur sous plafond partiellement ou totalement supérieure à 1m80 ;
- La charpente n'entrave pas le libre passage des occupants ;
- Les combles sont chauffés (présence d'un émetteur de chaleur ou ouverture permanente sur volume chauffé).

Si ces éléments ne sont pas réunis, la surface n'est pas à intégrer à la SHAB.

Caractérisation d'un garage – à exclure de la SHAB

Un garage est un espace initialement dédié au stationnement des véhicules motorisés ou non. Il est à exclure de la SHAB.

Caractérisation de caves et sous-sols - à exclure de la SHAB

Les caves et sous-sols, à exclure de la SHAB, sont les volumes dont le plancher bas est à plus de 1 mètre en contrebas du niveau moyen des seuils des issues sur l'extérieur.

Pièces transformées en pièce de vie

Si le garage, la cave ou le sous-sol a été transformé en pièce de vie (chambre, salle de jeux, ...), les conditions suivantes doivent être réunies pour ne pas considérer cette pièce comme un garage, une cave ou un sous-sol et donc intégrer cette pièce à la surface habitable :

- Preuve par tout moyen de la déclaration de la transformation auprès de la mairie et/ou de la copropriété (si présent dans une copropriété) ;
- Présence d'une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie ;
- Présence d'un aménagement intérieur lié à l'usage d'habitation.

Caractérisation des celliers

Si un cellier est clos et que ses parois donnant sur l'extérieur sont isolées de la même nature que les autres parois du logement, il est intégré à la SHAB. S'il ne l'est pas, il est exclu et le mur entre le volume chauffé et le cellier est déperditif.

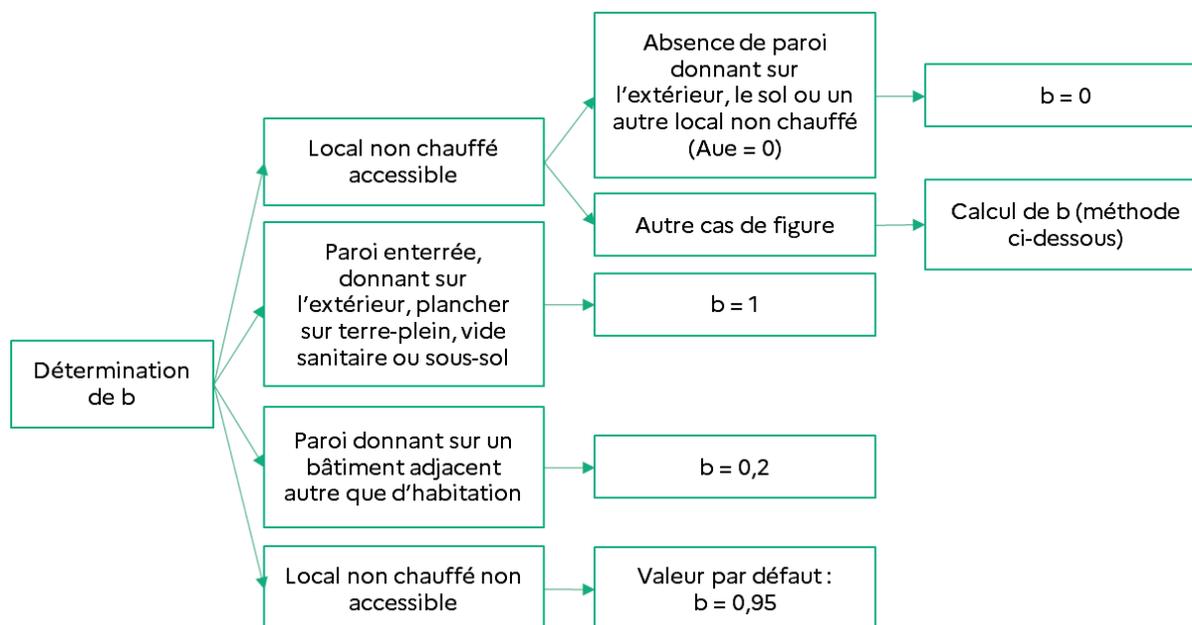
Caractérisation des loggias

Les loggias, qui sont des volumes en retrait dans la façade d'un bâtiment, formant un balcon couvert, ne doivent pas être comptabilisés dans la surface habitable.

Dans le cas où une loggia est fermée et chauffée, elle est considérée comme une véranda chauffée et est donc ajoutée à la surface habitable si ce n'est pas déjà le cas.

VII. ZOOM SUR LE CALCUL DU COEFFICIENT B POUR LES ESPACES TAMPONS

Le coefficient b est obtenu à partir du logigramme suivant :



La saisie « LOCAL NON ACCESSIBLE » doit être justifiée.

Dans les logements collectifs, une paroi séparant un logement d'un espace commun n'est pas considérée déperditive si elle donne sur un espace commun situé en volume intérieur chauffé, et aucun coefficient b n'est donc à prendre en compte. Dans le cas contraire (volume intérieur non chauffé, volume « non intérieur »), la paroi est considérée comme déperditive et un coefficient b est à prendre en compte.

Caractérisation des espaces communs en volume chauffé ou non chauffé :

Pour caractériser les espaces communs (couloirs, escaliers, ... en gris sur le schéma ci-après) en volume chauffé ou en volume non chauffé, les règles suivantes doivent être appliquées :