



DPE logement, DPE immeuble : quelles différences ?

DPE logement, DPE immeuble, des outils de mesure de la performance énergétique différents mais complémentaires

Avec la montée en puissance de l'enjeu de rénovation énergétique des bâtiments et de lutte contre l'habitat indigne, le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) est devenu un outil incontournable des politiques publiques. À Paris, en avril 2024, on enregistre près de 283 280 DPE individuels et 3 492 DPE collectifs réalisés depuis juillet 2021 sur des biens construits avant 2012, soit 24 % des logements et 8 % des copropriétés diagnostiqués. Néanmoins, le DPE reste mal compris du grand public voire du milieu professionnel.

Nous revenons ici sur une incompréhension récurrente aux yeux de nombreux copropriétaires : **pourquoi la note DPE de mon logement est-elle différente de la note DPE de mon immeuble ?** En un mot, comment explique-t-on que deux DPE puissent être différents pour une seule et même adresse ? Quels éléments sont pris en compte pour déterminer le DPE logement d'une part et le DPE immeuble d'autre part ?

Cette note thématique propose donc de clarifier un point essentiel : la distinction entre le DPE collectif et le DPE individuel.

Pour ce faire, nous nous appuyons dans ce document sur la base de l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME. Cette base permet d'accéder aux informations suivantes :

- La consommation d'énergie totale et par poste, à l'échelle du bien et en m², en énergies primaire et finale et les coûts associés ;
- Les étiquettes DPE et GES (gaz à effet de serre) du bien ;
- Les caractéristiques générales du bien (époque de construction, mode et type de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, surface...);
- Les caractéristiques thermiques du bien (classe d'inertie du bâtiment, zone climatique, niveau de déperdition par élément, confort d'été, qualité d'isolation par élément, recours aux énergies renouvelables...).



DPE collectif, DPE individuel : quelques rappels

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le DPE est un outil qui renseigne sur la performance énergétique et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre **intrinsèques d'un bâtiment ou d'un logement**, à partir de ses caractéristiques techniques. Le DPE ne prend donc pas en compte un certain nombre d'informations telles que la taille du ménage, les comportements des habitantes et habitants, le taux d'équipement, etc. Autrement dit, **le DPE ne rend pas compte de la consommation d'énergie réelle d'un ménage**, qui se traduit concrètement par ses factures. **De ce fait, pour des logements similaires avec une note DPE identique, on pourra observer d'importants écarts de la consommation réelle d'un ménage à un autre, pouvant varier d'un facteur 3 ou 4, voire plus.**

Le rapport du DPE :

- décrit l'état du bien (parois, systèmes) ;
- estime la consommation énergétique pour 5 usages principaux ;
- estime la facture annuelle d'énergie correspondante ;
- et donne une note de A à G (composée des critères « énergie » et « climat »).

Par conséquent, le DPE est un outil d'information, mais aussi d'incitation, puisqu'il formule des recommandations d'usage et de travaux de rénovation, en vue d'améliorer la performance énergétique et donc la note du bien.

Depuis la réforme du DPE de juillet 2021¹, la méthode de calcul du DPE est unique et ne prend plus en compte les consommations réelles du logement ou du bâtiment. Cela permet de **standardiser le DPE et de comparer des biens entre eux**, sans avoir à considérer des différences d'usages. Par ailleurs, le DPE devient opposable², ce qui lui confère une valeur juridique importante.



DÉFINITION

LA MÉTHODE 3CL

La réforme du DPE de juillet 2021 introduit une nouvelle méthode de mesure de la performance énergétique d'un bien, appelée méthode « **3CL – 5 usages** » (méthode de Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements). Elle remplace l'ancienne méthode « 3CL – 3 usages » et la méthode dite « sur facture ». Elle présente plusieurs avantages :

- Une approche standardisée qui permet une meilleure comparaison des biens immobiliers ;

Le DPE individuel

Le DPE dit « individuel » mesure la performance énergétique d'un logement, appartement ou maison. Depuis juillet 2021, il est :

- Obligatoire pour une vente ou une mise en location ;
- Valable durant une période de 10 ans, sauf en cas de réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience instaure **une interdiction de mise en location des logements les plus énergivores** selon un calendrier précis :

- Depuis le 1^{er} janvier 2023, pour les logements classés G+ ;
- À partir du 1^{er} janvier 2025, pour les logements classés G ;
- À partir du 1^{er} janvier 2028, pour les logements classés F ;
- À partir du 1^{er} janvier 2034, pour les logements classés E.

Le DPE collectif

Le DPE collectif constitue une évaluation globale de la performance énergétique d'un bâtiment, c'est-à-dire, des parties communes et d'un échantillon représentatif des parties privatives³.

La loi Climat et Résilience rend **le DPE collectif obligatoire** pour tous les bâtiments d'habitation collective, selon un calendrier échelonné :

- Depuis le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots et tous les immeubles en monopropriété (peu importe leur taille) ;
- À partir du 1^{er} janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots ;
- À partir du 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

- Une approche plus complète couvrant les 5 usages principaux (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, refroidissement, auxiliaires), contrairement aux anciennes méthodes, qui pouvaient conduire à générer des DPE vierges ou incomplets ;
- Des recommandations d'usage et d'entretien des équipements et de travaux (rénovation énergétique, travaux prioritaires) davantage adaptées à la spécificité d'un bien.

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe>

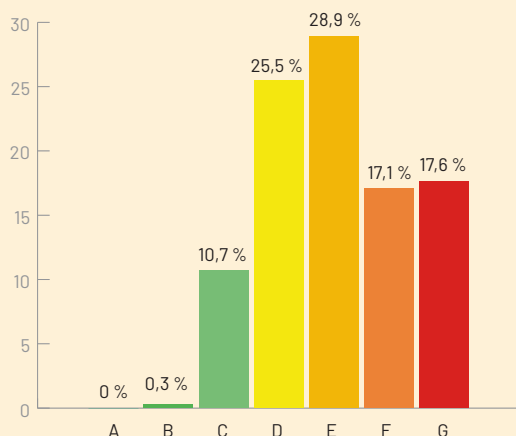
² En cas d'erreur sur le DPE, la responsabilité du vendeur ou du bailleur peut être engagée. En cas de préjudice, ces derniers peuvent aussi se retourner contre le diagnostiqueur.

³ La règle d'échantillonnage du DPE collectif prévoit que le diagnostiqueur visite 10 % des logements pour les copropriétés de 30 à 100 logements, et 5 % des logements pour les copropriétés de plus de 100 logements. Le diagnostiqueur doit *a minima* visiter un logement de chaque typologie et de chaque niveau (rez-de-chaussée, intermédiaire, sous les toits...).

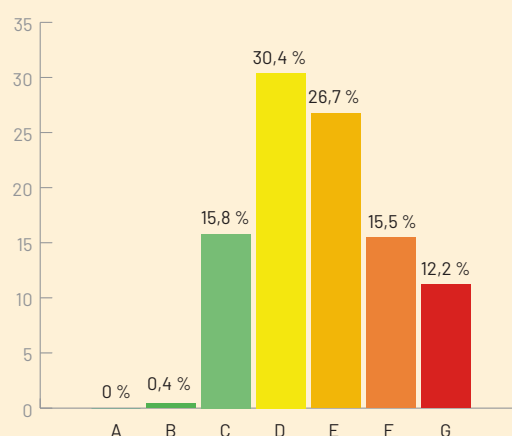
La nécessité de distinguer le DPE collectif du DPE individuel

LES DONNÉES DPE DISPONIBLES À PARIS

DPE individuels (énergie)



DPE collectifs (énergie)



Source : Base DPE-Audit de l'Observatoire de l'ADEME.

En 2024, à Paris, on enregistre près de 283 280 DPE individuels et 3 492 DPE collectifs réalisés depuis juillet 2021, soit 24 % des logements et 8 % des copropriétés diagnostiqués à Paris.

La répartition des DPE individuels et collectifs est la suivante : près de la moitié des logements et des copropriétés se concentrent sur les classes D et E. La part de passoires thermiques (F et G) s'élève à 35 % des logements parisiens. **Ces passoires sont majoritairement des logements construits avant 1948 (86 %) et en chauffage individuel électrique (68 %).**

Les DPE immeubles sont en tendance plus favorables que les DPE logements. Ce résultat peut s'expliquer par le type d'immeuble qui réalise un DPE, plutôt en chauffage collectif et donc plus favorable que les logements, majoritairement en chauffage individuel électrique. L'obligation de réaliser un DPE lors de la vente ou de la mise en location explique le volume plus important de DPE logements réalisés par rapport aux DPE immeubles.

D'après le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC), 62 % des copropriétés ont été construites avant 1949, 71 % comptent moins de 29 logements et 73 % sont en chauffage individuel, majoritairement électrique.

Le parc diagnostiqué à ce jour tend à se rapprocher de la structure du parc privé parisien, sans être pour autant totalement représentatif. En effet, 53 % des copropriétés diagnostiquées ont été construites avant 1948, 61 % comptent moins de 29 logements, avec 45 % de copropriétés en chauffage individuel et 37 % en chauffage collectif.

Par ailleurs, pour les immeubles diagnostiqués de moins de 29 logements, on enregistre en moyenne 19 DPE logements réalisés. Pour les immeubles diagnostiqués de plus de 29 logements, on enregistre en moyenne 69 DPE logements réalisés.



DPE collectif et DPE individuel, quelle différence ?

Aujourd'hui, il existe une confusion encore importante au sujet du lien que l'on peut établir entre un DPE collectif et un DPE individuel pour une même adresse. **Depuis l'entrée en vigueur du nouveau DPE, en juillet 2021, un DPE collectif ne vaut plus un DPE individuel.** Autrement dit, les niveaux de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre indiqués dans un DPE collectif pour une copropriété ne permettent pas d'en déduire le DPE des logements qui la composent.

À l'inverse, le DPE logement ne peut pas non plus déterminer un DPE collectif puisqu'il ne s'appuie que sur les caractéristiques d'un seul et unique logement et non de l'ensemble du bâtiment.

En comparant plusieurs DPE individuels au DPE collectif d'une même adresse, on observe que dans 31 % des cas, les DPE individuels sont différents. Cette différence s'observe essentiellement pour les DPE C, D, E et F, qui sont les classes énergétiques les plus représentées. Lorsque l'on observe cette différence entre les étiquettes « logement » et « immeuble », elle est, dans 55 %⁴ des cas, plus favorable à la note collective (le DPE collectif donne une meilleure note que le DPE logement).

Des DPE individuels différents du DPE collectif pour une même adresse, comment l'expliquer ?

Le DPE collectif rend compte de manière globale de la performance d'un immeuble. La règle d'échantillonnage ne lui permet pas de refléter et de prendre en considération l'ensemble des situations des logements. Or, il existe parfois d'importantes disparités entre les logements d'une même copropriété liées :

- À la réalisation récente, de travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique (remplacement des menuiseries, remplacement des radiateurs, isolation thermique par l'intérieur...);

- Au niveau de confort thermique lié à l'emplacement (habitat sous les toits, habitat chauffé par le voisinage, mitoyenneté, humidité en rez-de-chaussée, etc.) mais aussi à l'exposition (apports solaires);

- À l'état général (entretenu ou dégradé).

Par ailleurs, il est important de préciser qu'il existe deux manières de réaliser un DPE individuel :

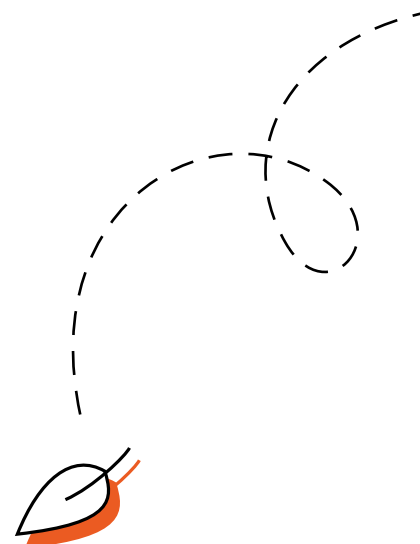
- Le DPE appartement réalisé à la suite de la visite du logement par le diagnostiqueur et de manière totalement indépendante du DPE collectif ;
- Le DPE appartement généré à partir des données du DPE collectif. Cette méthode du DPE ne nécessite pas de visite du logement. Toutefois, elle ne peut s'appliquer qu'aux immeubles en chauffage collectif.

La première méthode de réalisation des DPE représente 79 % des DPE individuels. Elle permet de mieux mettre en évidence les spécificités de chacun des logements contrairement à la deuxième méthode, qui tend à harmoniser les DPE individuels autour d'une même note, celle du DPE collectif de la copropriété.

Des DPE individuels différents entre eux pour une même adresse

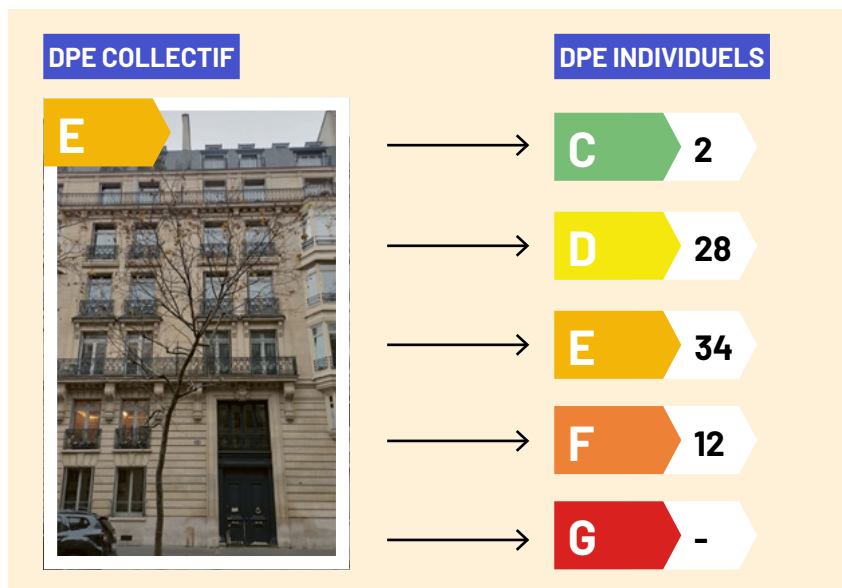
La différence de DPE ne s'observe pas qu'entre un DPE collectif et des DPE individuels d'une même adresse. Elle s'observe aussi et pour les mêmes raisons évoquées précédemment, entre plusieurs DPE individuels d'une même adresse. En effet, dans ce cas, on compare des logements entre eux mais qui peuvent présenter des situations très disparates.

⁴ Dans la base ADEME, on compte 283 280 DPE logements et 3 493 DPE collectifs. On observe une correspondance à l'adresse pour 54 446 DPE logements et 1 954 DPE immeubles. Dans 31 % des cas, pour une même adresse, le DPE logement est différent du DPE immeuble. Et lorsque ce DPE logement est différent, on observe que dans 55 % des cas, il obtient une note inférieure au DPE immeuble, parfois d'une voire de deux étiquettes énergétiques.



Quelques cas d'étude

Cas n°1 : Monopropriété du 17^e arrondissement, composée de deux bâtiments, construits en 1890 et 1920 et de 82 logements, en chauffage collectif gaz



Pour cette monopropriété, on dispose du DPE collectif et de 82 DPE individuels, réalisés à la suite d'une visite de chaque logement par le diagnostiqueur. **54 % des DPE individuels sont différents du DPE collectif.** Ils sont majoritairement une classe en deçà (36 % de D) ou au-dessus (15 % de F). Bien que la localisation des appartements en termes d'étage soit globalement renseignée, elle

ne semble pas déterminante dans l'attribution de l'étiquette DPE.

En revanche, on observe que ce sont les logements de petite taille qui ont une moins bonne étiquette DPE.

Le poids de la production d'eau chaude sanitaire, qui est fonction de la surface du logement et indépendante du nombre d'occupants et occupants, explique une partie des écarts de performance entre grandes et petites surfaces. Une révision⁵ de la méthode de calcul, intégrant un nouveau coefficient de pondération de l'eau chaude sanitaire, a néanmoins été introduite en juillet 2024 pour moins pénaliser les logements de petite taille (ceux d'une surface inférieure à 40 m²).

Dans ce cas d'étude, on observe une dispersion importante des DPE logements au regard du DPE collectif. En somme, le DPE immeuble n'indique pas la présence de passoires thermiques, alors que 15 % des DPE logements sont étiquette F. Comme évoqué précédemment, le DPE immeuble ne reflète pas l'ensemble des situations des logements qui le composent. Néanmoins, ce DPE immeuble, qui devra être actualisé d'ici 10 ans, indique déjà une sur-représentation de logements en étiquette E, qui seront interdits à la location d'ici 2034 si aucun travaux n'est réalisé. Cette situation montre qu'il est essentiel de prendre en compte à la fois les DPE immeubles pour évaluer les besoins en termes de rénovation énergétique, mais aussi les DPE logements pour vérifier la conformité des logements avec la réglementation.

Cas n°2 : Copropriété du 13^e arrondissement, construite en 1967 de 140 logements, en chauffage collectif, raccordée au réseau de chaleur urbain



Pour cette copropriété, on dispose du DPE collectif et de 140 DPE individuels, générés à partir des données du DPE collectif. Pour 70 % des DPE individuels, l'étiquette DPE est la même que celle du DPE collectif. Lorsqu'on compare les niveaux de consommation moyens des DPE individuels E (258 kWhep/m²/an) et D (247 kWhep/m²/an), on constate qu'ils sont très proches du niveau de consommation du DPE collectif (253 kWhep/m²/an). Les faibles écarts constatés entre certains logements peuvent s'expliquer par les différences d'apports solaires liées à l'exposition, au niveau de qualité des menuiseries, ou encore à la présence de logements mitoyens. Pour ces raisons, on pourrait cependant s'attendre ici à plus de variations entre les niveaux de consommation des différents logements.

Par conséquent, on comprend que le choix de la méthode employée pour la réalisation d'un DPE individuel est essentiel. La dispersion des étiquettes énergie des DPE logements pour une même adresse s'explique en partie par la méthode retenue. En effet, alors que dans le premier cas d'étude on observait une disparité des niveaux de consommation des DPE logements, on observe dans ce deuxième cas d'étude une harmonisation des niveaux de consommation. Enfin, comme dans l'exemple précédent, le niveau de consommation par m² est plus important dans les petits logements.



DÉFINITION

ÉNERGIE PRIMAIRE / ÉNERGIE FINALE

L'expression de la consommation d'énergie en énergie primaire permet de rendre compte de la quantité d'énergie prélevée dans les ressources naturelles avant la transformation nécessaire à la production d'énergie finale utilisée.

⁵ <https://www.apc-paris.com/reforme-du-dpe-quelles-consequences-pour-les-logements-parisiens/>

Conclusion

Revenons à l'objectif des pouvoirs publics avec la mise en place du DPE : celui de **donner un indicateur simple et standardisé aux consommatrices et consommateurs souhaitant acquérir ou louer un bien immobilier**. Il fonctionne de la même manière que les classes énergétiques des appareils électroménagers ou des véhicules que l'on achète : plus la note tend vers A, moins l'objet consomme d'énergie à l'usage. Ces dispositifs incitent à se tourner vers des biens de meilleure qualité.

Le DPE permet également aux pouvoirs publics de diagnostiquer progressivement l'ensemble du parc des logements français, et de suivre l'évolution de sa performance énergétique intrinsèque. Mais comme soulevé dans la note, un DPE immeuble n'est pas représentatif de l'ensemble des DPE appartements pour une même adresse, et inversement. Ainsi, **le choix du bon indicateur est capital pour les applications de la politique publique**, notamment la résorption des passoires thermiques. Comme d'autres actions d'affichage environnemental, la mise en place du DPE à partir des années 2000 a constitué un véritable succès dans la sensibilisation du grand public aux enjeux de la qualité environnementale des immeubles. Cependant, les interférences observées en copropriété entre

le DPE individuel et collectif apparaissent clairement perfectibles, d'autant plus que cet outil a acquis un caractère opposable depuis 2021, ce qui lui confère désormais une portée juridique, et ne se limite plus à une simple information. D'un point de vue thermique, dès lors que des appartements se situent dans un même immeuble, c'est-à-dire au sein d'une même enveloppe et avec des systèmes énergétiques communs, le jugement de la qualité énergétique d'un bien devrait être traité à l'échelle de l'immeuble et non du logement, de même que l'essentiel des travaux d'amélioration à engager nécessiteront des décisions communes et non de chaque copropriétaire individuellement.

L'intérêt du DPE immeuble est de donner une vision commune à l'ensemble des copropriétaires de l'état de leur bien. C'est un point de départ clé pour engager des copropriétaires et leur syndic dans un projet de rénovation énergétique. Dans le cas d'un projet de rénovation globale, il sera pertinent de compléter cette approche en s'appuyant sur d'autres études, principalement le Diagnostic Technique Global (DTG), qui propose une approche plus complète et réaliste de la performance du bâti, et précise, par ordre de priorité, les travaux à réaliser et les coûts associés.



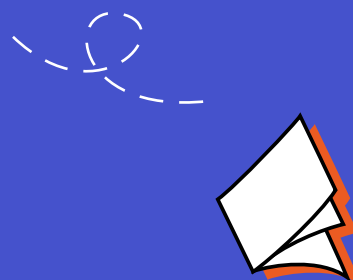
ALLER PLUS LOIN SUR LE SUJET DES DIAGNOSTICS EN COPROPRITÉ

- Les différents diagnostics en copropriété : www.apc-paris.com/particuliers/engager-la-renovation-energetique-de-mon-habitat/debuter-mon-projet-et-connaître-les-aides/dpe-dtg-ppt-pppt-quels-diagnostics-pour-mon-logement-et-ma-copropriete/
- Le référentiel « Réalisation du Diagnostic Technique Global » : <https://www.apc-paris.com/ressources/referentiel-realisation-du-diagnostic-technique-global-dtg/>
- L'Observatoire Audit/DPE de l'ADEME : observatoire-dpe-audit.ademe.fr/accueil
- Le Service des données et études statistiques : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>



ALLER PLUS LOIN SUR LE SUJET DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- Le dispositif d'accompagnement CoachCopro piloté par l'Agence Parisienne du Climat : www.coachcopro.com
- Rejoindre la communauté des professionnels affiliés à CoachCopro : pro.coachcopro@apc-paris.com



Annexe - Synthèse des diagnostics en copropriété

Diagnostique	Méthode	Obligations de réalisation
DPE individuel	3CL 2021	À la vente ou mise en location d'un bien.
DPE collectif	3CL 2021	Obligation progressive suivant la taille de la copropriété : <ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots et tous les immeubles en monopropriété (peu importe leur taille) ; • À partir du 1er janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots ; • À partir du 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
DTG (Diagnostic Technique Global)	3CL 2021 ou TH-CE-Ex (jusqu'au 31/12/2024)	À la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.
PPT (Plan Pluriannuel de Travaux)	Sur la base du DPE collectif ou du DTG	Obligation progressive suivant la taille de la copropriété : <ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ; • Depuis le 1er janvier 2024 pour les immeubles entre 51 et 200 lots ; • À partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots. Dispense en cas de réalisation d'un DTG qui n'indique pas de travaux à réaliser au cours des 10 années qui suivent.

Pour une copropriété, il existe plusieurs documents dont la réalisation est obligatoire, ou conseillée. Comme le résume le tableau ci-contre, chaque document a ses propres exigences, méthodes et obligations de réalisation.

On observe deux cas généraux pour répondre à ces obligations :

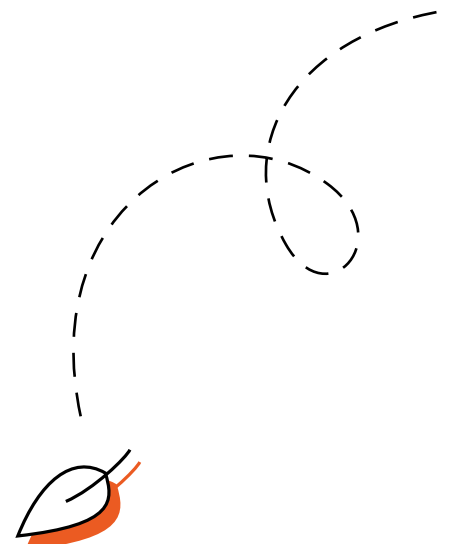
- La réalisation d'un DPE collectif et d'un PPT, pour répondre aux obligations réglementaires et bénéficier d'un premier niveau d'information quant aux travaux à réaliser sur les 10 prochaines années ;
- La réalisation d'un DTG, qui inclut si nécessaire le DPE collectif et le PPT, pour engager sereinement un projet de rénovation énergétique global de la copropriété, avec une approche intégrée de l'état du bâti, de sa performance énergétique et du respect de ses obligations réglementaires (DPE, PPT, Diagnostics amiante, etc.).

En parallèle, des DPE à l'échelle des appartements seront réalisés soit à la demande (vente ou location), soit par opportunité suivant un DPE collectif.



POUR ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS ET LES PROFESSIONNELS DE LA RÉNOVATION

L'Agence Parisienne du Climat propose un référentiel du Diagnostic Technique Global, à consulter sur le site de l'Agence et sur CoachCopro.





Agence
Parisienne
du Climat



Accélérateur de la transition écologique locale, l'Agence Parisienne du Climat soutient depuis sa création la mise en œuvre des Plans Climat de la Ville de Paris et de la Métropole du Grand Paris. Experte des politiques climat, elle a pour rôle d'informer et d'accompagner au quotidien les Parisien-nes et les acteurs économiques dans leurs démarches en faveur de la transition énergétique et écologique.

Elle est le guichet unique de la rénovation des copropriétés à Paris et pilote le dispositif CoachCopro au niveau national, déployé sur le territoire français par les Agences Locales de l'Énergie et du Climat. Ce dispositif gratuit et indépendant, a pour objectif d'accompagner la massification de la rénovation énergétique. Il participe à la structuration de la filière professionnelle, favorise les échanges entre acteurs professionnels, facilite leur accès à la formation et met en relation les copropriétaires et les professionnel-les.

L'Agence Parisienne du Climat anime également l'Observatoire métropolitain de la rénovation énergétique en copropriété, qui a pour objectif de témoigner de la dynamique de la rénovation à l'échelle du périmètre de la Métropole du Grand Paris, de produire des analyses sur des sujets spécifiques et de valoriser les projets existants.

Agence Parisienne du Climat
www.apc-paris.com
www.coachcopro.com
contact@apc-paris.com

 APC : Agence Parisienne du Climat

 @AparisClimat

 Agence Parisienne du Climat

Photographies : Lena Constantin / Adobe Stock
Directrice de la publication : Cécile Gruber
Rédacteur en chef : Benjamin Rougeyroles
Rédactrice : Océane Cirera
Suivi de production : Laury Delatorre
Conception graphique : Chloé Heinis