

Performance environnementale des logements neufs : mieux comprendre le nouveau DPE et la future RE 2020

Dans le secteur du logement, le diagnostic de performance énergétique (DPE) évolue à compter du 1^{er} juillet 2021, avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2022, de la réglementation environnementale 2020, RE 2020, applicable aux logements neufs.

Pourquoi aborder ces deux sujets qui semblent éloignés ?

Parce que la RE 2020 modifie les techniques de construction en imposant simultanément, aux bâtiments d'habitation collectifs neufs, la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, conformément aux engagements internationaux de l'Etat français de réduire notre empreinte carbone. Ces deux objectifs seront traduits dans le double étiquetage du DPE.

RE 2020, DPE : qu'est-ce que c'est ?

La **RE 2020** est une norme de construction obligatoire par laquelle le promoteur s'engage sur un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment et d'un niveau d'émission de gaz à effet de serre (EGES), calculé conventionnellement par une Analyse de cycle de vie dynamique simplifiée¹ du bâtiment. **La nouveauté de la RE 2020 consiste à exprimer les EGES liées à la construction et à la consommation d'énergie.**

Quant au **Diagnostic de Performance Energétique** (DPE), il s'agit d'un **document remis à l'acquéreur, lors de la livraison** du logement acquis en VEFA, indiquant le niveau de performance énergétique et d'EGES estimé de l'immeuble et du logement, matérialisé par une double étiquette. **Sa durée de validité, de 10 ans², figure dans le DPE.**



Certaines mentions du DPE ont une **valeur informative**, tels que le montant des dépenses théoriques des usages visés, dont la mention sera obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022.

RE 2020, DPE : quelles différences ?

La RE 2020 et le DPE sont établis sur la même surface qu'est la **surface habitable**. En revanche, **les objectifs de la RE 2020 sont appréciés à l'échelle de l'immeuble**, alors que le DPE porte à la fois sur l'immeuble et le logement. Pour tenir compte de cette différence, **le DPE du logement sera établi à partir du DPE du bâtiment.**

¹ L'ACV est une méthode visant à mesurer les impacts environnementaux de l'immeuble, en tenant compte toutes les étapes de son cycle de vie : depuis la fabrication des équipements jusqu'à la fin de vie (démolition).

² Toutefois, eu égard à l'évolution du régime du DPE (modalités d'établissement, contenu, ...), ceux réalisés entre le 01.01.2018 et le 30.06.2021 sont valides jusqu'au 31.12.2024.

Quelles consommations ?

Dans la RE 2020 comme le DPE, les consommations d'énergie « conventionnelles », sont calculées selon un **modèle de comportement standardisé**, c'est-à-dire basé sur des moyennes statistiques d'occupation (durée d'occupation, température, etc.). Des **écarts significatifs** peuvent donc apparaître entre consommations conventionnelles indiquées dans le DPE et les consommations réelles (factures), à raison des conditions d'occupation du bien (télétravail, nombre d'occupants, etc.), mais aussi de l'usage du bien et de l'entretien de l'immeuble. Ex. : la température de chauffage d'un logement standardisée est de 19°C en journée et de 16°C la nuit.

En outre, les objectifs de performance de la RE 2020 sont fixés à l'échelle de l'immeuble, alors que certains éléments figurent dans le DPE à l'échelle du logement. Ils peuvent donc varier notamment, selon la situation de l'immeuble et du logement (nord/est, dernier étage en pignon, ...). Ainsi, le confort d'été, indiqué dans le DPE logement, ne figure pas dans le DPE immeuble. Il ne tient pas compte de la localisation du logement.

Enfin, compte tenu de **l'empreinte carbone de certaines sources d'énergie**, et du double étiquetage du nouveau DPE qui mentionne **le seuil le moins favorable**, certains bâtiments, bien que sobres en consommations d'énergie, pourront afficher une classe qui peut sembler peu performante (ex. : étiquette C pour les immeubles chauffés au gaz).

Quelles sont les consommations visées/exclues ?

Les consommations d'énergie visées par la RE 2020 et évoquées dans le DPE sont similaires. Les postes concernés sont les suivants : chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires, y compris celles de ventilation.



Ne sont pas prises en compte dans les consommations d'énergie, celles relatives à l'électroménager, l'informatique, etc. **Le choix des éléments d'équipement de votre logement, mais aussi leur entretien et conditions d'utilisation, ont un impact sur vos consommations d'énergie. Le carnet d'information du logement remis par votre vendeur pourra vous guider pour un usage vertueux de votre bien et mieux préserver votre budget !**

Energie primaire/finale : quelles différences ?

L'**énergie finale** (EF) correspond à l'énergie consommée dans l'immeuble/logement, alors que l'**énergie primaire** (EP) intègre l'énergie nécessaire à la production de l'énergie consommée ainsi qu'à son transport jusqu'au lieu de consommation (ex. : logement). C'est ainsi que **pour pouvoir consommer 1 kWh d'électricité en énergie finale dans un logement, il faut produire 2,3 kWh d'électricité en énergie primaire à la centrale EDF.**