

Ce qu'il faut savoir sur le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Par [Bercy Infos](#), le 30/12/2024 - [Investissements immobiliers](#)

Lecture : 7 minutes

Le DPE, pour « diagnostic de performance énergétique », est un incontournable pour qui souhaite vendre ou louer un bien immobilier. Cet outil permet d'estimer la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment, et d'évaluer ainsi son impact écologique. De sa réalisation à sa diffusion, on vous livre toutes les informations sur ce document de référence.

Sommaire

1. [Le DPE : qu'est-ce que c'est ?](#)
2. [Qui est concerné par le DPE ?](#)
3. [Quelles informations le DPE doit-il comporter ?](#)
4. [Qui peut établir un DPE ?](#)
5. [Le DPE : quel coût ?](#)
6. [Quelle est la durée de validité du DPE ?](#)
7. [Le DPE : quelles obligations d'affichage ?](#)

Ce qui change au 1^{er} janvier

À partir du 1^{er} janvier 2025, les **logements** situés en France métropolitaine dont le **diagnostic de performance énergétique (DPE) correspond à la lettre G ne pourront plus être proposés à la location**. Cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera :

- Les logements classés **F** à compter de **2028**,
- Les logements classés **E** à compter de **2034**.

Aussi, si la durée de validité du DPE est généralement fixée à dix ans, **les diagnostics de performance énergétique réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024** ([article D126-19 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Enfin, la [loi « Climat et Résilience »](#) rend **obligatoire la réalisation d'un DPE pour tous les bâtiments d'habitation collective**, à l'échelle du bâtiment, selon le calendrier suivant :

- Depuis le **1^{er} janvier 2024** pour les immeubles en monopropriété et pour les copropriétés de **plus de 200 lots**,

- À partir du **1^{er} janvier 2025** pour les copropriétés entre **50 et 200 lots**,
- À partir du **1^{er} janvier 2026** pour les copropriétés d'au plus **50 lots**.

Le DPE : qu'est-ce que c'est ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé en 2006. Cet outil de mesure sert à renseigner sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Ce document sensibilise propriétaires et locataires quant à **la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre** occasionnées par leur logement, notamment dans une perspective de [travaux de rénovation](#).

À savoir

[Le calcul du diagnostic de performance énergétique pour les logements de moins de 40 m² évolue](#). Objectif : rendre les **seuils des DPE plus équitables** face à une **surreprésentation des passoires énergétiques** (étiquettes F ou G) dans ces petites surfaces.

Cette révision du DPE permettra aux propriétaires de gagner du temps pour **rénover leur logement**, en sachant que les **biens classés « G »** ne pourront plus être mis en location à partir de **2025. 140 000 logements** devraient ainsi sortir de la catégorie des passoires thermiques.

[L'arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique ces petits logements](#) précise ces dispositions, qui sont entrées en vigueur le **1^{er} juillet 2024**.

Si vous détenez un DPE pour un logement de moins de 40 m², vous pouvez dès à présent obtenir une **simulation de votre nouvelle étiquette** en saisissant le numéro à 13 caractères de votre diagnostic dans l'espace « **Trouver un DPE ou un AUDIT** » sur le site de l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME (Agence de la transition écologique).

[Consultez votre nouvelle étiquette](#)

Qui est concerné par le DPE ?

Le DPE est obligatoire lors des ventes et des locations de biens situés en France métropolitaine, sauf exceptions ([voir l'article R126-15 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Il doit être effectué **à l'initiative du propriétaire ou bailleur du logement**, à ses frais, et intégré au [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](#), qui regroupe l'ensemble des constats ou états annexés à l'avant contrat de vente ou de location.

Le DPE est ensuite remis à l'acquéreur ou au locataire, qui pourra ainsi estimer son budget logement (coût du chauffage, performance de l'isolation...), le diagnostic indiquant en euros les **coûts théoriques annuels d'énergie du bien**.

À propos des programmes neufs

Les programmes neufs n'échappent pas à la règle. Le DPE est en effet obligatoire dans le cas d'un achat de logement sur plan, c'est-à-dire en cours de construction. On parle alors de « DPE neuf » ou « DPE construction ». Il doit dans ce cas être initié et payé par le maître d'ouvrage, et est valable **dix ans**.

Le promoteur immobilier remet alors le résultat du DPE à l'acquéreur au plus tard le jour de la livraison de son logement neuf.

Quelles informations le DPE doit-il comporter ?

[L'arrêté du 31 mars 2021](#) relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine précise ce que doit contenir le diagnostic de performance énergétique.

Les éléments suivants doivent notamment y figurer :

- Les caractéristiques pertinentes du logement et le descriptif de ses équipements,
- L'indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements et l'évaluation de ces dépenses annuelles de consommation,
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée,
- Le classement du logement en application d'une échelle de référence (étiquette « énergie »),
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du logement, accompagnées d'une évaluation de leur coût et efficacité.

Zoom sur l'étiquette « énergie »

Le DPE comporte une étiquette allant de **A (logement extrêmement performant)** à **G (logement extrêmement peu performant, aussi qualifié de « passoire thermique »)** intégrant deux volets :

- La consommation énergétique,
- La quantité d'émissions de gaz à effet de serre.

Le calcul du DPE est ainsi fait que la lettre le symbolisant (la « classe ») résulte de **la plus mauvaise des deux évaluations** (celle de la consommation d'énergie et celle des émissions de gaz à effet de serre).

Un « bon » DPE correspond ainsi à une note de A à B. Un « mauvais » DPE sera quant à lui classé F ou G. Le résultat du diagnostic peut avoir **une incidence sur la fixation du prix** de vente ou de location et devenir un véritable **argument de négociation du prix**.

Pour avoir une idée de ce à quoi ressemble un DPE, vous pouvez retrouver [des modèles de diagnostic logements](#).

À savoir

Une nouvelle version du DPE logement, plus complète et lisible, est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021. Conformément à la [loi sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#) (Élan), **le DPE est devenu pleinement opposable à cette date**.

Délivré jusqu'alors à titre informatif, le DPE a désormais une véritable portée juridique. Cela signifie que toute personne concernée (locataire, acquéreur, vendeur, bailleur) peut **se retourner contre le diagnostiqueur immobilier** en cas de faute, erreur ou manquement lors de l'établissement du diagnostic.

Qui peut établir un DPE ?

Le diagnostic de performance énergétique doit être réalisé par **un diagnostiqueur certifié** et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Pour trouver un professionnel près de chez vous, [un annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés](#) est mis à votre disposition.

Les diagnostiqueurs doivent obligatoirement transmettre le DPE à [l'observatoire de l'ADEME](#), qui délivre ensuite un numéro à 13 caractères inscrit sur le DPE. **Sans ce numéro d'identification, le DPE n'est pas valable.**

À savoir

Pour faciliter la réalisation de ce DPE et favoriser son exactitude, mieux vaut **préparer un certain nombre de documents en amont du passage du diagnostiqueur** à votre domicile (acte de propriété du logement, règlement de copropriété, etc.).

Retrouvez [la fiche pratique « Préparer mon DPE »](#) sur le site du ministère de la Transition écologique.

Le DPE : quel coût ?

Le tarif n'est pas réglementé. Les coûts pratiqués varient en fonction de la surface de l'habitation, de sa localisation, du système de chauffage et, bien entendu, du professionnel qui établit le diagnostic.

Il est ainsi recommandé de demander des **devis auprès de plusieurs professionnels**.

Quelle est la durée de validité du DPE ?

Le DPE a une durée de validité de dix ans, sauf exceptions ci-après :

- Les DPE réalisés entre le **1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017** inclus sont valables jusqu'au **31 décembre 2022**,
- Les DPE réalisés entre le **1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021** inclus sont valables jusqu'au **31 décembre 2024**.

Même si les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valables jusqu'au 31 décembre 2024, il est **préférable de faire réaliser un nouveau DPE**.

L'acheteur ou le locataire risque en effet de vouloir disposer d'un diagnostic réalisé selon [la nouvelle réglementation](#) de juillet 2021.

À savoir

- **Depuis le 1^{er} avril 2023, un audit énergétique doit être réalisé** en cas de vente d'un bien à usage d'habitation, d'un logement individuel et d'un immeuble collectif d'habitation en monopropriété appartenant aux classes énergétiques F ou G.
- Ce document vient compléter le DPE **et ne le remplace donc pas**. L'audit énergétique est en quelque sorte **une version plus poussée du DPE**. Le volet travaux d'amélioration de la performance énergétique et climatique est notamment enrichi.

[En savoir plus sur l'audit énergétique](#)

Le DPE : quelles obligations d'affichage ?

Les annonces immobilières de vente ou de location, qu'elles soient diffusées par des professionnels de l'immobilier ou des particuliers, doivent faire figurer les informations suivantes :

- Les classements énergétique et climatique du logement sur les échelles de référence (A à G),
- Si le logement est classé F ou G, l'annonce doit comporter la mention « **logement à consommation énergétique excessive** »,
- Le montant estimé des dépenses énergétiques annuelles du logement pour un usage standard.

Le DPE doit être idéalement réalisé **dès la décision de vendre ou louer** prise afin de **renseigner l'annonce et être présenté lors des visites**.

À savoir

- Si l'annonce comporte de fausses informations, l'acquéreur ou le locataire peut engager [un recours auprès du tribunal](#) pour demander des dommages et intérêts voire l'annulation de la vente.
- Le vendeur professionnel peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de **3 000 euros** s'il est une [personne physique](#), et **15 000 euros** s'il est une [personne morale](#).

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

- [Le diagnostic immobilier : comment ça marche ?](#)
- [Rénovation énergétique : les aides auxquelles vous pouvez prétendre](#)
- [Tout savoir sur l'audit énergétique](#)

En savoir plus sur le diagnostic de performance énergétique

- [Diagnostic de performance énergétique - DPE sur *ecologie.gouv.fr*](#)
- [Foire aux questions DPE-Audit sur le site de l'Observatoire DPE de l'ADEME](#)

Ce que dit la loi

- [Article L126-26 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Articles R126-15 à R126-20 du code de la construction et de l'habitation](#)
- [Arrêté du 31 mars 2021](#)
- [Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020](#)
- [Décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011](#)
- [Arrêté du 25 mars 2024](#)

Thématiques :

[Investissements immobiliers](#)



Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...