

Le (nouveau) DPE

Diagnostic de Performance Énergétique - Logement

Le nouveau DPE logement a été mis en place depuis le 1^{er} juillet 2021.

Il est désormais opposable, son contenu et sa méthode de calcul ont été modifiés.

Le DPE s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen. Il indique au futur acquéreur ou locataire une estimation de la consommation énergétique d'un logement et son taux d'émission de gaz à effet de serre.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - DPE

► Le DPE est obligatoire :

Le vendeur ou le bailleur doit fournir le DPE à tout candidat à l'acquisition ou à la location du bien.

• Lors de la vente d'un bien immobilier

Il est intégré au dossier de diagnostics techniques.

• Lors de la mise en location d'un bien

Il est annexé au contrat de location (sauf si le logement est destiné à être loué moins de 4 mois par an).

► Domaine d'application du DPE logement :

Le DPE logement concerne tous les bâtiments ou parties de bâtiment clos, couverts et chauffés.

Exceptions :

- constructions provisoires (utilisation inférieure ou égale à 2 ans),
- bâtiments indépendants (surface de plancher 50 m²),
- monuments historiques classés ou inscrits au code du patrimoine ,
- bâtiments non chauffés (dans certains cas),
- bâtiments résidentiels destinés à être utilisés moins de 4 mois par an,
- contrat de bail rural pour location de tout ou partie d'un immeuble,
- contrat de location saisonnière de tout ou partie d'un immeuble.

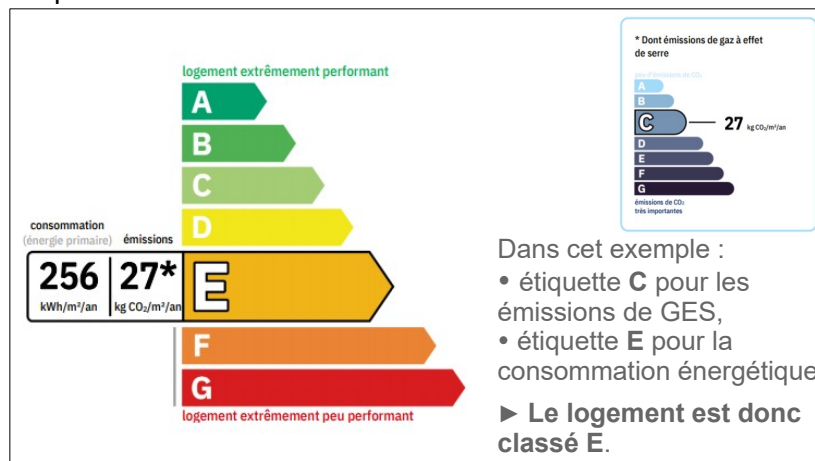
■ **Le DPE est valable 10 ans**
(sauf cas particulier)

■ **L'affichage du DPE est obligatoire sur les annonces immobilières.**

► L'étiquette réglementaire englobe :

- la **performance énergétique** (en kilowatt-heure d'énergie primaire par m² par an)
- les **émissions de gaz à effet de serre** - GES (en kg équivalent de CO₂ par m² par an)

La plus mauvaise note entre ces deux volets détermine la classe de **A** à **G**.



Fourchette des valeurs par classes d'étiquettes :

Consommation kWh/m²/an	Émission CO ₂ Kg CO ₂ /m²/an	Classe
≤ 70	≤ 6	A
71-110	7 à 11	B
111-180	12 à 30	C
181-250	31 à 50	D
251-330	51 à 70	E
331-420	71 à 100	F
≥ 421	≥ 101	G

► Cas particulier pour les logements de petites surfaces :

depuis mars 2024 les logements de moins de 40m² bénéficient de seuils adaptés à leur spécificité en terme de consommation d'eau et de compacité.

UNE SEULE MÉTHODE DE CALCUL

► **La méthode 3 CL - DPE 2021 (calcul de la consommation conventionnelle des logements) prend en compte 5 postes de consommation :**

• Chauffage • Eau chaude sanitaire • Chauffage Climatisation • Éclairage • Auxiliaires (VMC et chauffage).

EN COMPLÉMENT DE L'ÉTIQUETTE, LE DPE DOIT CONTENIR

► L'estimation des coûts annuels d'énergie

Sous forme d'une fourchette de prix, elle permet à chacun d'avoir une idée des coûts annuels d'énergie liés au logement.

Les coûts sont estimés pour une utilisation standard et peuvent donc significativement fluctuer selon l'usage fait par les usagers, la météo ou encore le nombre d'occupants (cette estimation ne peut être comparée aux factures réelles des usagers).



► Les indicateurs du confort d'été et de l'enveloppe

Ces indicateurs aident à juger la valeur d'un bien, ses points forts ainsi que ses points faibles.

- L'indicateur sur le confort d'été
- Les indicateurs sur la performance de l'enveloppe (isolation) et le système de ventilation
- Une information sur les énergies renouvelables présentes
- Les indicateurs de chaque élément de l'enveloppe
- Une description des équipements présents



► Les recommandations (Recommandations à simple valeur indicative, non opposables)

- Sur le bon usage du logement
- Sur la bonne gestion et l'entretien des équipements
- Sur les travaux de rénovation à entreprendre, avec une estimation du coût de ces travaux

INTERDICTION PROGRESSIVE DES LOGEMENTS LES PLUS ÉNERGIVORES

Les logements les plus énergivores de classe **F** et **G** sont identifiés comme logements "passoires énergétiques".

► Échéances et obligations pour les "passoires énergétiques" et les logements classés **E** :

2022	2023	2025	2028	2034
<ul style="list-style-type: none">• Gel des loyers pour les logements classés F et G dans les agglomérations visées dans le décret n° 2022-1079	<ul style="list-style-type: none">• Gel des loyers pour les logements classés F et G.• Interdiction d'établir de nouveaux contrats de location pour les logements classés G dont la consommation d'énergie dépasse 450 Kwh/m².• à partir du 1^{er} avril, obligation de réaliser un audit énergétique pour la vente des logements classés F et G.	<ul style="list-style-type: none">• Location interdite des logements classés G.• Obligation de réaliser un audit énergétique pour la vente des logements classés E.	<ul style="list-style-type: none">• Location interdite des logements classés F.	<ul style="list-style-type: none">• Location interdite des logements classés E.

► À noter : cette fiche concerne uniquement le DPE logement.

Pour les locaux tertiaires, il existe des DPE spécifiques en fonction de la destination des bâtiments. Les étiquettes et leurs seuils des classes sont différents.

TROUVER UN DIAGNOSTIQUEUR

(Tarif du DPE : non réglementé)

Consultez l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés :

<http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action>

Seul un diagnostiqueur professionnel certifié est en mesure de réaliser le diagnostic de performance énergétique d'un bien immobilier.

Références réglementaires : Arrêté du 25 mars 2024 relatif au dpe pour les petites surfaces ;

Arrêté du 13 août 2025 modifiant le facteur de conversion pour l'électricité ;

Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et les modalités d'établissement du DPE ; Arrêté du 21 octobre 2021 ;

Arrêté du 17 juin 2021 ; Arrêté du 31 mars 2021, relatif au DPE ; Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures ;

Arrêté du 31 mars 2021 modifiant les dispositions relatives au DPE ;

Décret n°2022-1079 du 29 juillet 2022 relatif à l'évolution de certains loyers ; Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 ;

Décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au DPE et à l'affichage ;

Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la validité ; Décret n° 2022-510 du 8 avril 2022

Informations complémentaires :

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/dpe-audit-energetique-r252.html> <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/faq>

Dossier de presse du Ministère de la Transition Écologique

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>

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