

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

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 07/03/2023 - **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

- ▶ [Le DPE : qu'est-ce que c'est ?](#)
- ▶ [Qui est concerné par le DPE ?](#)
- ▶ [Quelles informations le DPE doit-il comporter ?](#)
 - ▶ [Zoom sur l'étiquette énergie](#)
- ▶ [Qui peut établir un DPE ?](#)
- ▶ [Le DPE : quel coût ?](#)
- ▶ [Quelle est la durée de validité du DPE ?](#)
- ▶ [Le DPE : quelles obligations d'affichage ?](#)

À savoir

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est **inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale** par mètre carré de surface habitable et par an.

Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur **ne peuvent plus être proposés à la location**.

Cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera à terme :

- ▶ les logements classés G à compter de 2025
- ▶ les logements classés F à compter de 2028
- ▶ les logements classés E à compter de 2034.

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**. 

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 < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818595 >](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818595)).

Vous souhaitez recevoir gratuitement toutes nos informations utiles et pratiques ?

Abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos !

Je m'abonne

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 qui doivent être 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.

En savoir plus sur le dossier de diagnostic technique (DDT) < <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostics-techniques-immobi>

À savoir

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 un logement en cours de construction. On parle alors de « **DPE neuf** ». Il doit dans ce cas être initié et donc payé par le maître d'ouvrage et est là aussi valable dix ans.

Le promoteur immobilier remettra 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 < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043353335> 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 notamment 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 et 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 **les modèles de diagnostic proposés par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie < <https://observatoire-dpe.ademe.fr/impressionDPE>** (Ademe).

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 <**

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478>> (ELAN), **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) pourra se retourner contre le diagnostiqueur immobilier en cas de faute, erreur ou manquement lors de l'établissement du diagnostic.

X Fermer

Vous souhaitez recevoir régulièrement nos informations utiles et pratiques ?

Abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos !

Je m'abonne

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** < <https://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action> > est mis à votre disposition par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Les diagnostiqueurs doivent obligatoirement transmettre le DPE à l'**observatoire de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie** < <https://observatoire-dpe.ademe.fr/infos-dpe> >. Cette dernière délivre ensuite un nombre à 13 chiffres qui sera 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. Retrouvez **la fiche pratique « Préparer mon DPE »** < <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Pr%C3%A9parer%20mon%20DPE.pdf?v=1679054653> > sur le site du ministère de la Transition écologique.

Retrouvez également **les conseils de l'Institut national de la consommation en vue de la réalisation d'un diagnostic** < <https://www.inc-conso.fr/content/logement/le-diagnostic-de-performance-energetique-dpe-1> >.

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.

Après comparaison des tarifs pratiqués, on peut estimer qu'il faut compter **au minimum 100 euros**.

Nous vous recommandons 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** < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043353335> > (celle de juillet 2021 évoquée ci-dessus).

À savoir

- ▶ **Dès le 1^{er} avril 2023, un audit énergétique devra 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 viendra compléter le DPE **et ne le remplacera 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 sera notamment enrichi.

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

 Fermer

Vous souhaitez recevoir gratuitement toutes nos informations utiles et pratiques ?

Abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos !

Je m'abonne

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.

La loi impose par ailleurs au propriétaire de tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ([article L 126-28 du Code de la construction et de l'habitation < https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043967326/#LEGISCTA0000439673 >](#)).

Le DPE doit donc 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 < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851 >](#) 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 €** s'il est une [personne physique < https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1558 >](#) et **15 000 €** s'il est [une personne morale < https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1251 >](#).
- ▶ Lorsque le vendeur est un non-professionnel, il peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de **3 000 €**.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Le diagnostic immobilier : comment ça marche ?

Rénovation énergétique : toutes les aides auxquelles vous pouvez prétendre 

Tout savoir sur l'audit énergétique, une nouvelle obligation pour la vente de logements énergivores

En savoir plus sur le diagnostic de performance énergétique

Diagnostic de performance énergétique - DPE < <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe> > sur [ecologie.gouv.fr](https://www.ecologie.gouv.fr)

Dossier de presse - Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) < https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.02.15_ew_dp_dpe.pdf?v=1679054653 > sur [ecologie.gouv.fr](https://www.ecologie.gouv.fr)

Le site de l'Observatoire DPE de l'Ademe < <https://observatoire-dpe.ademe.fr/accueil> >

 Fermer

Vous souhaitez recevoir gratuitement toutes nos informations utiles et pratiques ?

Abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos !

Je m'abonne

Ce que dit la loi

Article L126-26 du Code de la construction et de l'habitation <
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043976949/2021-08-25/> concernant le DPE

Articles R126-15 à R126-20 du Code de la construction et de l'habitation <
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043818591/2023-01-05/#LEGISCTA000043818591> concernant le DPE

Arrêté du 31 mars 2021 < <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043353335>> relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine

Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 <
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042695187>> relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique

Décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 < <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000024317077/>> relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

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 ...

Je m'abonne à Bercy infos Particuliers

exemple : nom.prenom@domaine.com	Je m'abonne
----------------------------------	-------------

Je consens à ce que mon adresse email soit utilisée afin de recevoir les lettres de Bercy infos. [Consulter notre politique de confidentialité](#)

Partager la page   

 Fermer

Vous souhaitez recevoir gratuitement toutes nos informations utiles et pratiques ?

Abonnez-vous aux lettres d'information Bercy infos !

Je m'abonne