

# Tout savoir sur le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Date de l'article

12/08/2021

Temps de lecture

12 min de lecture

■ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Obligatoire à la vente depuis novembre 2006 et à la location depuis juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique (DPE) permet lors de l'achat ou de la location d'un bien immobilier d'avoir une information, tant sur la consommation d'énergie du bien que sur les émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées. Depuis le 1er juillet 2021, une nouvelle version est parue, avec son lot de nouvelles mesures.

## A quoi sert le diagnostic de performance énergétique ?

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un bâtiment ou d'un logement : il évalue la consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation et la quantité de gaz à effet de serre émise (classes de performance A à G). Désormais, l'acquéreur dispose également d'une estimation chiffrée en euros de ses frais d'énergie par an.

Le DPE comprend aussi des recommandations de gestion et de comportement à adopter pour réduire la consommation d'énergie du logement diagnostiqué ainsi que des recommandations de travaux à réaliser pour augmenter sa performance énergétique. N.B : si ces travaux sont entrepris, ils doivent respecter la réglementation thermique en vigueur (**Réglementation thermique pour les bâtiments existants**). A titre indicatif, un bâtiment RT 2012 sera classé A ou B (selon sa localisation géographique).

## Une nouvelle version du DPE en vigueur depuis le 1er juillet 2021

### Le DPE devient opposable juridiquement : qu'est-ce que cela signifie ?

Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique devient pleinement opposable, alors qu'il n'avait qu'un caractère informatif jusqu'alors. Cela signifie qu'en cas de préjudice économique liée à une erreur ou à un manque d'informations, l'acheteur peut déposer un recours et engager la responsabilité du vendeur afin d'obtenir réparation. Le vendeur pourra, quant à lui, se retourner ensuite contre l'entreprise qui a établi le diagnostic, dès lors que le préjudice est directement lié à son action.

## Calculez vos aides financières

Avec notre simulateur, estimez les aides financières dont vous pourriez bénéficier pour vos travaux d'isolation !

Accédez à notre  
calculateur



## Comment fonctionne la nouvelle méthode de calcul du DPE nouvelle version ?

La méthode de calcul retenue pour le DPE nouvelle version ne s'appuie plus sur les seules factures énergétiques fournies par le bailleur, mais bien **sur l'intégralité des spécificités techniques du logement (chauffage, isolation, fenêtres, etc.)**. Cet enrichissement des données collectées et vérifiées permettra automatiquement des analyses plus poussées et évitera l'établissement de DPE "vierges".

## Quel est le calendrier de mise en place du nouveau DPE ?

**Depuis le 1er juillet 2021**, le nouveau référentiel en vigueur doit systématiquement être utilisé pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique. Le gouvernement a toutefois prévu une période transitoire pour favoriser une entrée en application progressive de ce nouveau dispositif. **Les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 demeurent ainsi pleinement exploitables jusqu'au 30 décembre 2024**, afin de laisser aux bailleurs un laps de temps suffisant pour se mettre en conformité avec la nouvelle formule.

Afin d'accélérer la cadence et permettre la généralisation du nouveau DPE, depuis le 1er janvier 2021, **les propriétaires bailleurs d'appartements ou de maisons classés F ou G n'ont pas le droit d'augmenter le loyer** suite à un changement de locataire si leur bien se situe dans un secteur tendu.

Autre échéance capitale qui se profile : **à partir du 1er janvier 2028, les logements considérés comme des passoires thermiques (F et G du nouveau DPE) seront interdits à la location**. Il est donc dans l'intérêt des propriétaires de rapidement évaluer l'étiquette énergie de leur bien et de faire les travaux nécessaires pour en améliorer les performances énergétiques si cela se révèle nécessaire, dans l'hypothèse d'une mise en location au cours des prochaines années.

## Le saviez-vous ?

Le nouveau DPE propose un accompagnement renforcé sur ce point, puisqu'il **intègre des recommandations de travaux pertinents suite à l'analyse énergétique du logement (isolation thermique, installation d'une pompe à chaleur, remplacement des fenêtres, mise en place d'une VMC, etc.) avec des estimations budgétaires** pour chaque type de travaux.

# Quels sont les avantages du nouveau DPE pour la rénovation énergétique des bâtiments ?

En résumé, le DPE sera :

- **+ fiable** : la nouvelle méthode de calcul plus fiable s'applique de façon homogène à tous les logements, prérequis essentiel pour rendre le DPE opposable juridiquement ;
- **+ lisible** : un design plus lisible pour mieux appréhender les actions de rénovation énergétique à effectuer en priorité, avec **une évaluation de la facture énergétique** théorique du logement ;
- **+ écologique** : des indicateurs **tiennent compte de l'ambition nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre**, avec un affichage clair des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.

Les nouvelles étiquettes vont progressivement remplacer les étiquettes actuelles, **dont la disparition est programmée pour 2025**.

## Comment lire le diagnostic performance énergétique ?

La refonte du DPE est l'occasion d'arborer un nouveau design, plus clair et facile à comprendre. Ainsi, la page de garde du document proposera une synthèse des informations les plus importantes et affichera l'étiquette traduisant la performance énergétique déjà connue des Français. S'y ajoutera l'étiquette climat qui détaille les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Nouveauté : l'estimation du montant moyen des factures énergétiques du logement devient plus lisible, visible et simple. A noter : ces trois éléments (étiquette énergie / étiquette climat / estimation de la facture) **devront apparaître obligatoirement sur les annonces immobilières à compter du 1er janvier 2022**.

Avant :



## Diagnostic de performance énergétique - logement (6.1)

---

N° : 2017-09-11-9216 / 1  
 Ref. Ademe : 1772V1002930  
 Référence du logiciel utilisé : Imm/PACT DPE Version 7A  
 Valable jusqu'au : 13/09/2027  
 Type de bâtiment : Maison individuelle  
 Année de construction : entre 1948 et 1974  
 Surface habitable : 97,5 m²  
 Adresse : Cache Boulon 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE

Date de visite : 12/09/2017  
 Date d'établissement : 14/09/2017  
 Diagnostiqueur : VIANZER Delphine  
 SABL ADOBE - 1 TER RUE DE L'HORTAL - 72350 BRUGNON  
 Tél. : 02 43 95 20 32 Email : secretariat@sabl-adobe.fr  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par CERT HABITAT. Le N° de certificat est CH00109 obtenu le 26/06/2017 et expire le 25/06/2022.

---

**Propriétaire :**  
 Nom : Succession CHOFFAT Olivier  
 Adresse : Cache Boulon 72300 SABLÉ-SUR-SARTHE



---

**Consommations annuelles par énergie**  
 obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (TTC)
	détail par énergie et par usage en kWh <sub>ep</sub>	détail par usage en kWh <sub>ep</sub>	
<b>Chauffage</b>	- électrique : 6955 kWh <sub>ep</sub> - bois : 4215 kWh <sub>ep</sub>	22060 kWh <sub>ep</sub>	1127 € TTC
<b>Eau chaude sanitaire</b>	- électrique : 2640 kWh <sub>ep</sub>	6810 kWh <sub>ep</sub>	299 € TTC
<b>Refroidissement</b>	-	-	-
<b>Abonnements</b>	-	-	201 € TTC
<b>CONSUMATION D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSES</b>	- électrique : 9595 kWh <sub>ep</sub> - bois : 4215 kWh <sub>ep</sub>	28870 kWh <sub>ep</sub>	1617 € TTC

---

**Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

Consommation conventionnelle : 297 kWh<sub>ep</sub>/m².an

**Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement**

Estimation des émissions : 14 kgCO<sub>2</sub>/m².an

---

Sur la base d'estimations au logement



Logement économe

Point émission de GES



Point émission de GES

Après :

## DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et pollue le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : [url\\_guide\\_performance](#)

N° : 2020210520  
 4965 m² : 12/07/2023  
 valable jusqu'au : 12/07/2025

---


adresse : 42 avenue de la République, 64000 NANTES  
 Type de bien : Maison individuelle  
 année de construction : 2002  
 surface habitable : 55m²

propriétaire : Jean Dupont  
 adresse : place de la Mairie, 64000 Nantes

<photo du bien>

---

**Performance énergétique**



**\* Deux indicateurs de gaz à effet de serre**

Point Émission de GES

14


52

Le logement émet 14 kg de CO<sub>2</sub> par m² et l'équivalent de 52 kWh par m² et par an.

Le présent Diagnostic Énergie est établi en utilisant une typologie énergétique standardisée (bois, électrique, gaz, fuel, etc.).

---

**Estimation des coûts annuels d'énergie du logement**



Coût annuel d'énergie


2620€ = 3560€

par an

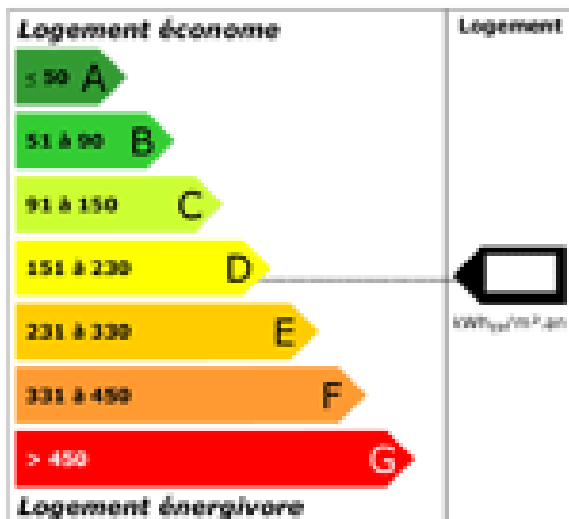
---

Informations diagnostiqueur  
 PH Diagnostica  
 12 grande rue,  
 64000 Nantes  
 diagnostiqueur : Pierre Martin

tél : 02 99 20 33 09  
 email : pierre@ph-diagnostica.fr  
 n° de certification : FR 420230 05  
 organisme de certification : CERTIF 311

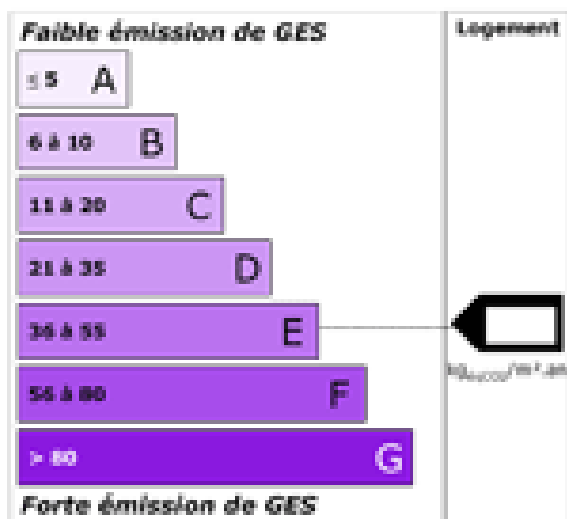


### Consommations énergétiques (en énergie primaire)



- L'étiquette Energie pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures neuves). Les performances énergétiques vont de A pour les logements économes (niveau du label BBC) à G pour les logements les plus gourmands en énergie. Cet indicateur est exprimé en énergie primaire (unité **kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an**).

### Émissions de gaz à effet de serre (GES)



- L'étiquette Climat pour connaître les émissions de gaz à effet de serre (GES) exprimées en **kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an** (kilogrammes équivalents CO<sub>2</sub>). Les performances vont de A à G selon que le logement rejette une quantité faible ou importante de gaz à effet de serre.

## Le diagnostic performance énergétique est-il obligatoire ?

Aujourd'hui, tout bien immobilier mis en vente ou à la location doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Il doit être effectué par un professionnel indépendant dont les compétences ont été certifiées et ayant souscrit une assurance (en cas d'engagement ultérieur de sa responsabilité).

Depuis le 1er janvier 2011, afin de mieux informer les particuliers, l'affichage de l'étiquette Energie du DPE est obligatoire dans les annonces immobilières (seule la lettre indiquant la classe énergétique est obligatoire en annonce presse). Cela permet aux

acquéreurs ou locataires potentiels de pouvoir comparer les biens entre eux. Des sanctions sont d'ailleurs prévues si le vendeur ou le bailleur faillissent à cette obligation, entraînant au mieux l'annulation de la vente/location, au pire une sanction pénale.

## Combien de temps est valable le diagnostic de performance énergétique ?

Valable 10 ans, le DPE doit être obligatoirement :

- remis à la réception d'un bien neuf,
- disponible en consultation pour tout candidat à l'achat ou la location d'un bien.

Acquéreur ou locataire ne peuvent pas utiliser les informations contenues dans le DPE pour obliger le propriétaire à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement préalablement à la vente ou la location.

## Quel avenir pour le diagnostic de performance énergétique ?

De plus en plus, au même titre que le prix, l'emplacement ou encore la surface du logement, le DPE devient un critère de choix pour l'acquéreur ou le locataire potentiel. Cette prise en considération grandissante des consommateurs incite les propriétaires à réaliser des travaux d'isolation performante (1ère source de réduction des besoins en énergie du bâtiment). Cela leur permet en effet de mieux valoriser leur bien en le rendant plus économe en énergie et ainsi de mieux le vendre ou le louer.

Le nouveau DPE jouera un rôle prépondérant dans le parcours de rénovation des ménages. Il sera désormais possible de l'utiliser comme référence pour des réglementations ou certaines aides spécifiques selon le niveau de performance du logement.

# LE NOUVEAU DPE EN 10 POINTS



### OBJECTIF

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte » du logement, d'estimer ses charges énergétiques et de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer. Il est obligatoire en cas de vente ou de location d'un bien depuis 2007

### REFONTE

Une large réforme a été entreprise en 2019 pour un DPE :

- plus cohérent avec les enjeux climatiques ;
- plus fiable, grâce à une méthode de calcul revue et consolidée ;
- plus complet, avec des scénarios de travaux et des recommandations d'usage ;
- plus lisible, grâce à un nouveau design.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau DPE entre en vigueur le 1er juillet 2021, sa durée de validité est de 10 ans. Il est utilisable aussi bien pour vendre que pour louer un bien immobilier. Les anciens diagnostics, réalisés avant le 1er juillet 2021, dont les méthodes ne sont pas comparables, disparaîtront progressivement d'ici au 1er janvier 2025.

## MÉTHODE

Afin de mieux comparer des logements entre eux, une seule méthode est désormais valable pour les logements existants : le calcul de la consommation conventionnelle des logements (3CL). Ce calcul est réalisé à partir des données recueillies par un diagnostiqueur, professionnel indépendant certifié. Il tient compte de 5 postes de consommation de l'habitation : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage et fonctionnement auxiliaires (ventilation...).

## ÉTIQUETTE ÉNERGIE-CLIMAT

Le nouveau DPE comporte une nouvelle étiquette (de A à G) intégrant deux volets : la consommation énergétique (kilowattheure d'énergie primaire par m<sup>2</sup> par an) et les émissions de gaz à effet de serre (kilogramme équivalent de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> par an). L'étiquette du logement est déterminée selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en CO<sub>2</sub>.

## INDICATEURS CONFORT D'ÉTÉ ET VENTILATION

De nouveaux indicateurs sur le confort d'été\*, auxquels sont associés des leviers d'action (isolation, protection solaire) et sur la ventilation sont proposés dans le nouveau DPE. \* hors climatisation, afin de privilégier le recours à des dispositifs non consommateurs d'énergie.

## FACTURE ANNUELLE D'ÉNERGIE

Une estimation en euros de la facture annuelle d'énergie figure désormais dans le DPE. Elle est présentée sous forme d'une fourchette de prix, avec l'année de référence des prix de l'énergie. Son affichage sera obligatoire dans les annonces immobilières à compter du 1er SCÉNARIOS janvier 2022.

## SCÉNARIOS DE TRAVAUX

Le DPE fait des recommandations de travaux sous forme de scénarios cohérents pour améliorer le niveau de performance du logement (isolation, ventilation, chauffage...). Les propriétaires, notamment les ménages les plus modestes, bénéficient d'aides financières à la rénovation (MaPrimeRénov', certificats d'économies d'énergie...).



## PLEINE OPPOSABILITÉ

Les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021 ont une portée juridique identique à celle des autres diagnostics techniques annexés aux actes de vente et baux immobiliers. Les scénarios de travaux conservent quant à eux une valeur uniquement informative.

Elles sont détaillées sur :  
[www.faire.gouv.fr](http://www.faire.gouv.fr).

## PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Aujourd'hui, le parc immobilier français compte 4,8 millions de passoires énergétiques. Ces logements, identifiés par les étiquettes F et G, font l'objet de dispositions visant à rendre obligatoire la réalisation d'un audit énergétique en plus du DPE (dès 2022), réglementer l'augmentation de leurs loyers et les interdire, à terme, à la location.



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*