

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)

Dans quel cas faut-il réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) ? Le DPE donne des informations sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment. Il doit être effectué à l'initiative du **propriétaire bailleur** ou du **propriétaire vendeur** pour informer le futur locataire ou acquéreur sur les charges énergétiques du logement et recommander des travaux. Nous vous présentons les informations à connaître. Ces informations **ne concernent pas les départements et régions d'outre-mer**.

Diagnostic immobilier

Quels sont les logements concernés par l'obligation de réaliser un DPE ?

Le DPE concerne tous les logements. Toutefois, les logements destinés à être occupés moins de 4 mois par an et les logements indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas concernés par le DPE. Il en est de même, notamment, des monuments historiques classés ou inscrits.

Attention

Depuis le **1^{er} janvier 2025**, il n'est plus possible de louer un logement ayant un DPE classé G (cela concerne aussi le renouvellement du bail ou sa reconduction tacite).

À partir de 2028, cela concernera les logements appartenant à la classe F puis **à partir de 2034**, les logements appartenant à la classe E.

Qui doit réaliser le DPE ?

Le DPE doit être effectué à l'initiative du propriétaire bailleur.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur répondant à certains critères, notamment de certification.

Cette personne doit avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit pas avoir de lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance.

Il est possible de s'aider d'un outil pour rechercher un diagnostiqueur certifié :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Pour réaliser le DPE, le diagnostiqueur doit respecter une méthode spécifique.

À noter

Le propriétaire bailleur qui fait appel à un diagnostiqueur non certifié peut se voir infliger une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive). De même, le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

Quel est le prix du DPE ?

Le prix du DPE n'est pas réglementé, le tarif peut donc varier d'un professionnel à un autre.

Que doit contenir le DPE ?

Le DPE doit contenir au minimum les informations suivantes :

Identification du logement et de sa surface de référence. Cette surface est la surface habitable du logement, à laquelle il est ajouté les surfaces des vérandas chauffées et des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres. Toute la surface de référence du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe.

Caractéristiques pertinentes du logement (ou d'une partie de celui-ci) et descriptif de ses équipements de chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation et, dans certains types de bâtiments, éclairage intégré des locaux. Chaque catégorie d'équipements doit indiquer les conditions d'utilisation et de gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques.

Indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements selon une méthode de calcul conventionnel et évaluation de ces dépenses annuelles de consommation
Évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée

Information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le logement (ou d'une partie de celui-ci)

Classement du logement (étiquette Énergie), ou d'une partie de celui-ci, en application d'une échelle de référence (allant de **A- extrêmement performant** à **G- extrêmement peu performant**) prenant en compte la zone climatique et l'altitude, réalisé en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée rapportée à la surface du logement (ou d'une partie de celui-ci) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Classement du logement (étiquette Climat), ou d'une partie de celui-ci, en application d'une échelle de référence (allant de **A- peu d'émission de GES** à **G- émission très importante**) prenant en compte la zone climatique et l'altitude, réalisé en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre rapportée à la surface du logement (ou d'une partie de celui-ci) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Recommandations visant à améliorer la performance énergétique (par exemple, isolation des fenêtres) du logement accompagnée d'une évaluation de leur coût et efficacité. Ces recommandations ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée du logement.

Dernier rapport du contrôle périodique de la chaudière ou attestation d'entretien annuel

Éléments d'appréciation sur la capacité du logement (ou une partie de celui-ci) à assurer un confort thermique en période estivale.

Le DPE doit mentionner que le diagnostiqueur dispose des compétences requises pour réaliser le diagnostic.

Il est possible de consulter le contenu détaillé devant obligatoirement figurer sur le DPE.

À savoir

Les recommandations ont uniquement une valeur indicative. Il s'agit de conseils de bon usage du logement et de ses équipements.

Le diagnostiqueur engage sa responsabilité en cas de DPE erroné, sauf si l'erreur vient du fait que le propriétaire bailleur lui a volontairement communiqué de fausses informations concernant le logement ou ses équipements.

Le locataire peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation du bail.

Comment est transmis le DPE ?

Le propriétaire bailleur doit intégrer le DPE au dossier de diagnostic technique (DDT) et le remettre au futur locataire. Par ailleurs, le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à l'Agence de la transition écologique (Ademe) :

- Transmission d'un DPE ou d'un audit énergétique à l'Ademe

Le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il ne transmet pas ces résultats à l'Ademe.

L'Ademe délivre par la suite un numéro d'identification au diagnostiqueur qui sera inscrit sur le DPE. Sans ce numéro, le DPE n'est pas valable.

Le diagnostiqueur doit transmettre ce numéro au propriétaire bailleur.

Quelle est la durée de validité du DPE ?

Le propriétaire bailleur doit fournir au locataire un DPE établi depuis **au maximum 10 ans**.

Toutefois, les DPE qui ont été réalisés entre le **1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021** ne sont plus valables depuis le **1^{er} janvier 2025**. Ils doivent donc être refaits en cas de mise en location.

Les DPE réalisés depuis **1^{er} juillet 2021** sont valables 10 ans.

Attention

Les seuils des étiquettes du DPE pour les logements de surface de référence inférieure ou égale à 40 m² ont évolué depuis le **1^{er} juillet 2024**. Il est possible de télécharger une attestation remplaçant l'étiquette initiale du DPE par une nouvelle étiquette :

- Vérifier son DPE

En l'absence de nouvelle attestation, le DPE produit initialement reste valable.

Que doivent contenir les annonces immobilières ?

Les mentions obligatoires diffèrent selon la provenance de l'annonce.

L'annonce de location doit mentionner les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique (de A- extrêmement performant- à G- extrêmement peu performant). Ces mentions, respectivement précédées de mots et doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

L'annonce doit comporter la mention si le logement est classé F ou G.

L'annonce doit également indiquer le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles du logement. Cette indication doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. Elle doit être précédée de la mention et préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Si l'annonce comporte de fausses informations, le locataire peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation du bail.

Lorsque le bailleur peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de 3 000 € (15 000 € s'il est une personne morale).

L'annonce de location doit mentionner de façon lisible et en couleur les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence (de A- Extrêmement performant- à G- Extrêmement peu performant).

L'annonce doit comporter la mention si le logement est classé F ou G.

L'annonce doit également indiquer le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles du logement. Cette indication doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. Elle doit être précédée de la mention et préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Si l'annonce comporte de fausses informations, le locataire peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation du bail.

Le propriétaire bailleur peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de 3 000 € (15 000 € s'il s'agit d'une personne morale).

Quels sont les logements concernés par l'obligation de réaliser un DPE ?

Le DPE concerne tous les logements. Toutefois, les logements indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas concernés par le DPE. Il en est de même, notamment, des monuments historiques classés ou inscrits.

Attention

En cas de mise en vente d'une maison individuelle ou d'un immeuble composé de plusieurs logements classés **E, F, ou G sur le DPE** et appartenant à un même propriétaire, il faut, en plus, fournir au futur acquéreur un audit énergétique au moment de la promesse de vente ou de la signature de l'acte de vente.

Qui doit réaliser le DPE ?

Le DPE doit être effectué à l'initiative du propriétaire vendeur.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur répondant à certains critères, notamment de certification.

Cette personne doit avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit pas avoir de lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance.

Il est possible de s'aider d'un outil pour rechercher un diagnostiqueur certifié :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

Pour réaliser le DPE, le diagnostiqueur doit respecter une méthode spécifique .

À noter

Le vendeur qui fait appel à un diagnostiqueur non certifié peut se voir infliger une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive). De même, le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

Quel est le prix du DPE ?

Le prix du DPE n'est pas réglementé, le tarif peut donc varier d'un professionnel à un autre.

Que doit contenir le DPE ?

Le DPE doit contenir au minimum les informations suivantes :

Identification du logement et de sa surface de référence. Cette surface est la surface habitable du logement, à laquelle il est ajouté les surfaces des vérandas chauffées et des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres. Toute la surface de référence du logement est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe.

Caractéristiques pertinentes du logement (ou d'une partie de celui-ci) et descriptif de ses équipements de chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation et, dans certains types de bâtiments, éclairage intégré des locaux. Chaque catégorie d'équipements doit indiquer les conditions d'utilisation et de gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques.

Indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque catégorie d'équipements selon une méthode de calcul conventionnel et évaluation de ces dépenses annuelles de consommation

Évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre (GES) liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée

Information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le logement (ou d'une partie de celui-ci)

Classement du logement (étiquette Énergie), ou d'une partie de celui-ci, en application d'une échelle de référence (allant de **A- extrêmement performant** à **G- extrêmement peu performant**) prenant en compte la zone climatique et l'altitude, réalisé en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée rapportée à la surface du logement (ou d'une partie de celui-ci) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Classement du logement (étiquette Climat), ou d'une partie de celui-ci, en application d'une échelle de référence (allant de **A- peu d'émission de GES** à **G- émission très importante**) prenant en compte la zone climatique et l'altitude, réalisé en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre rapportée à la surface du logement (ou d'une partie de celui-ci) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation

Recommandations visant à améliorer la performance énergétique (par exemple, isolation des fenêtres) du logement accompagnée d'une évaluation de leur coût et efficacité. Ces recommandations ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée du logement

Dernier rapport du contrôle périodique de la chaudière ou attestation d'entretien annuel

Éléments d'appréciation sur la capacité du logement (ou une partie de celui-ci) à assurer un confort thermique en période estivale.

Le DPE doit mentionner que le diagnostiqueur dispose des compétences requises pour réaliser le diagnostic.

Il est possible de consulter le contenu détaillé devant obligatoirement figurer sur le DPE.

À savoir

Les recommandations ont uniquement une valeur indicative. Il s'agit de conseils de bon usage du logement et de ses équipements.

Le diagnostiqueur engage sa responsabilité en cas de DPE erroné, sauf si l'erreur vient du fait que le vendeur lui a volontairement communiqué de fausses informations concernant le logement ou ses équipements.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation de la vente.

Comment est transmis le DPE ?

Le vendeur doit intégrer le DPE au dossier de diagnostic technique (DDT) et le remettre au futur acquéreur

Par ailleurs, le diagnostiqueur doit transmettre les résultats du DPE à l'Agence de la transition écologique (Ademe) :

- Transmission d'un DPE ou d'un audit énergétique à l'Ademe

Le diagnostiqueur peut se voir infliger une amende de 1 500 € s'il ne transmet pas ces résultats à l'Ademe.

L'Ademe délivre par la suite un numéro d'identification au diagnostiqueur qui sera inscrit sur le DPE. Sans ce numéro, le DPE n'est pas valable.

Le diagnostiqueur doit transmettre ce numéro au vendeur.

Quelle est la durée de validité du DPE ?

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur un DPE établi depuis **au maximum 10 ans** à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente.

Toutefois, les DPE qui ont été réalisés entre le **1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021** ne sont plus valables depuis le **1^{er} janvier 2025**. Ils doivent donc être refaits en cas de mise en vente.

Les DPE réalisés depuis le **1^{er} juillet 2021** sont valables 10 ans.

Attention

Les seuils des étiquettes du DPE pour les logements de surface de référence inférieure ou égale à 40 m² ont évolués depuis le **1^{er} juillet 2024**. Il est possible de télécharger une attestation remplaçant l'étiquette initiale du DPE par une nouvelle étiquette :

- Vérifier son DPE

En l'absence de nouvelle attestation, le DPE produit initialement reste valable.

Que doivent contenir les annonces immobilières ?

Les mentions obligatoires diffèrent selon la provenance de l'annonce.

L'annonce de vente doit mentionner les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique (de A- extrêmement performant- à G- extrêmement peu performant). Ces mentions, respectivement précédées de mots et doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

L'annonce doit comporter la mention si le logement est classé F ou G.

L'annonce doit également indiquer le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles du logement. Cette indication doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. Elle doit être précédée de la mention et préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Si l'annonce comporte de fausses informations, l'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation de la vente.

Le vendeur peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de 3 000 € (ou 15 000 € s'il est une personne morale).

L'annonce de vente du logement doit mentionner de façon lisible et en couleur les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence (de A- extrêmement performant- à G- extrêmement peu performant).

L'annonce doit comporter la mention si le logement est classé F ou G.

L'annonce doit également indiquer le montant des dépenses énergétiques théoriques annuelles du logement. Cette indication doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce. Elle doit être précédée de la mention et préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.

Si l'annonce comporte de fausses informations, l'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal du lieu de situation du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation de la vente.

Le vendeur peut se voir infliger une amende d'un montant maximal de 3 000 € (15 000 € s'il est une personne morale).

Questions – Réponses

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Diagnostics immobiliers : où trouver un diagnostiqueur certifié ?
- Le DPE est-il obligatoire pour un établissement recevant du public (ERP) ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- Diagnostic immobilier : état d'amiante ou "diagnostic amiante"
- Diagnostic termites et autres insectes xylophages
- Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)
- Diagnostic immobilier : état des risques

Pour en savoir plus

- Méthodes et procédures applicables au DPE à partir du 1er novembre 2021
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Contenu détaillé du DPE
Source : Legifrance
- Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques
Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

- **Conseillers spécialisés en travaux de rénovation de l'habitat (France Rénov')**
Permet de se faire accompagner gratuitement dans ses travaux de rénovation par des conseillers de France Rénov'.
Par téléphone
0 808 800 700
Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 18h. Vous devez avoir votre dernier avis d'imposition.
Service gratuit + coût d'un appel
- Direction régionale de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié
Outil de recherche
- Vérifier son DPE
Outil de recherche
- Transmission d'un DPE ou d'un audit énergétique à l'Ademe
Téléservice

Et aussi...

- Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- Diagnostic immobilier : état d'amiante ou "diagnostic amiante"
- Diagnostic termites et autres insectes xylophages
- Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)
- Diagnostic immobilier : état des risques

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L126-23 à L126-35
Articles L126-26 à L126-33
- Code de la construction et de l'habitation : articles R126-15 à R126-20
Caractéristiques
- Code civil : articles 1130 à 1144
1137 et 1138
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 8 octobre 2021 modifiant la méthode de calcul et l'établissement du DPE
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels l'établissant
- 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