HORS-SÉRIE N°7 · HIVER 2026-2027

OFFERT · GOZECO.FR

GOZECO MAG

Le magazine de la rénovation énergétique et des aides

VÉRIFIÉ AU 22 NOVEMBRE 2026

HORS-SÉRIE · LE GUIDE COMPLET

DPE et audit *énergétique*

Comprendre, contester, améliorer sa note en 2026 : seuils, coefficient de l'électricité, validité, diagnostiqueur, recours, audit à la vente et DPE collectif. Chaque règle reliée à son texte.



Illustration

Comprendre
Les deux étiquettes, les seuils, les petites surfaces, l'électricité

Vérifier
Numéro ADEME, validité, diagnostiqueur, visite

Contester
Les recours, les contrôles, les fraudes à signaler

Améliorer
Ce qui compte vraiment, ce qu'exigent les aides

Sommaire

Hors-série n°7
DPE ET AUDIT ÉNERGÉTIQUE · HIVER 2026-2027

POUR COMMENCER
03 Édito : une lettre qui pèse lourd
04 L'essentiel en 10 chiffres et les règles prises en compte

COMPRENDRE
05 Lire son DPE : deux étiquettes, une seule lettre
06 Les seuils et les petites surfaces
07 Le coefficient de l'électricité et la mention A0
08 Validité, numéro ADEME : vérifier son DPE

LE DIAGNOSTIC
09 Le diagnostiqueur : certification, assurance, visite
10 Préparer la visite : les documents
11 Ce qu'il faut relire, et les contrôles
12 Contester un DPE

VENDRE, LOUER, AUDITER
13 Le DPE dans l'annonce, la vente et la location
14 L'audit énergétique à la vente
15 Audit « MaPrimeRénov' » et Mon Accompagnateur Rénov'
16 DPE collectif et copropriété

AMÉLIORER SA NOTE
17 Ce qui compte vraiment
18 Gagner des classes : ce qu'exigent les aides
19 Exemple théorique : de F à D

REPÈRES · ET APRÈS ?
20 Les chiffres du parc : deux mesures à ne pas confondre
21 Fraudes : les signes et où signaler
22 Ce qui change en 2027 et 12 points
23 Sources et méthode



PAGE 17
Murs, air, fenêtres : d'où part la chaleur en moyenne



PAGE 10
Les documents qui évitent les valeurs par défaut



PAGE 14
Vendre une maison E, F ou G : l'audit obligatoire

GOZECO MAG · HORS-SÉRIE N°7
Magazine d'information gratuit édité par GOZECO, média privé — www.gozeco.fr. GOZECO met aussi en relation avec des professionnels partenaires. Ce n'est pas un service public : il ne réalise pas de DPE, ne verse aucune aide et n'instruit aucun dossier. Informations vérifiées au 22 novembre 2026 auprès des sources listées page 23.

AVERTISSEMENT
Contenu pédagogique et général, pas un conseil juridique personnalisé : pour votre cas, voyez l'ADIL, France Rénov' ou un professionnel. Aucun montant ni aucune classe n'est garanti ; les exemples chiffrés sont théoriques. Les renvois [1] désignent les sources de la page 23.

RÉALISÉ AVEC L'IA
Magazine réalisé avec l'aide d'une intelligence artificielle : textes rédigés et images créées avec l'IA, à partir des sources publiques de la page 23. Une erreur reste possible : signalez-la à contact@gozeco.fr, nous corrigerons. Images d'illustration : ni clients, ni chantiers, ni DPE réels.



Illustration

ÉDITO

Une lettre *qui pèse lourd*

Une lettre, de A à G. Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique n'est plus « simplement informatif » : il est « pleinement opposable », seules ses recommandations de travaux restant indicatives[10]. Cette lettre figure dans l'annonce, conditionne la location d'un logement et déclenche l'audit à la vente d'une maison.

Elle bouge aussi. Les petites surfaces ont eu leurs propres seuils en 2024, le coefficient de l'électricité est passé à 1,9 en 2026 et passera à 1,7 le 1er janvier 2027[4][5][6]. Le même jour, une mention « A0 » apparaîtra sur certains DPE : ce n'est pas une nouvelle classe, nous expliquons pourquoi page 7[7].

Ce hors-série suit l'ordre des questions qu'on se pose : comment lire son DPE, comment le vérifier, que faire s'il paraît faux, ce qu'il change pour vendre ou louer, puis comment améliorer sa note sans croire aux promesses chiffrées. Les règles des diagnostiqueurs ont été durcies en 2025 : nous les détaillons pages 9 à 12[19][20].

Aucun chiffre de consommation de ce numéro ne décrit un logement réel : les exemples sont théoriques et signalés comme tels. Pour votre logement, seul un DPE ou un audit fait foi.

— La rédaction GOZECO

NOTRE MÉTHODE

- ✓ Textes publics d'abord : Légifrance, Service-Public, ministère, ADEME.
- ✓ Chaque chiffre porte un renvoi vers sa source datée.
- ✓ Contradictions signalées, jamais lissées.
- ✓ Aucun gain « par geste » inventé.

« Deux étiquettes, une seule lettre : c'est toujours la plus mauvaise qui l'emporte. »

À GARDER EN TÊTE

REPÈRES

L'essentiel *en 10 chiffres*

Ce qu'il faut savoir avant de commander, de lire ou de contester un DPE. Règles en vigueur au 22 novembre 2026.

2 seuils

Énergie et climat
Pour une classe, il faut passer sous les deux : la plus mauvaise lettre l'emporte [4][10].

40 m²

Petites surfaces
Seuils adaptés depuis le 01/07/2024 pour une surface de référence jusqu'à 40 m² [4][9].

1,9

Électricité en 2026
Coefficient de conversion depuis le 01/01/2026, au lieu de 2,3 [5][9].

1,7

Électricité en 2027
Au 01/01/2027 : aucune étiquette ne se dégrade, mise à jour gratuite [6][11].

10 ans

Validité du DPE
Les DPE faits avant le 01/07/2021 ne sont plus valables depuis le 01/01/2025 [3].

13 caractères

Numéro ADEME
Inscrit sur le DPE ; sans lui, le DPE n'est pas valable [9][10][12].

300 000 €

Assurance du diagnostiqueur
Au moins, par sinistre, et 500 000 € par année d'assurance [18].

1 000 DPE

Seuil d'alerte
Au-delà, en 12 mois glissants : anomalie, suspension sauf justification, depuis le 01/10/2025 [20].

5 ans

Validité de l'audit à la vente
Obligatoire pour une maison classée E, F ou G, et D en 2034 [27][28].

12,7 %

Passoires F et G
Part estimée des résidences principales au 01/01/2025, soit environ 3,9 millions [31].

RÈGLES PRISES EN COMPTE DANS CE NUMÉRO

01/07/2021	DPE réformé : méthode 3CL-DPE 2021, pleinement opposable [4][10].
01/01/2022	Dépenses d'énergie estimées obligatoires dans les annonces [10].
01/04/2023	Audit énergétique à la vente pour les maisons F et G [28].
01/07/2024	Seuils adaptés aux surfaces de 40 m² ou moins [4][9].
01/01/2025	Audit étendu à la classe E ; classe G non décente à la location [28][34][35].
02/07/2025	Loi du 30/06/2025 : annuaire des diagnostiqueurs, vérification des interventions [2][17].
01/10/2025	Plus de 1 000 DPE en 12 mois : anomalie [20].
01/01/2026	Électricité à 1,9 ; DPE collectif pour les copropriétés de 50 lots ou moins [5][29].
01/01/2027	Électricité à 1,7 ; mention « A0 » et règles européennes [6][7].
01/01/2034	Audit à la vente étendu aux maisons classées D [27][28].

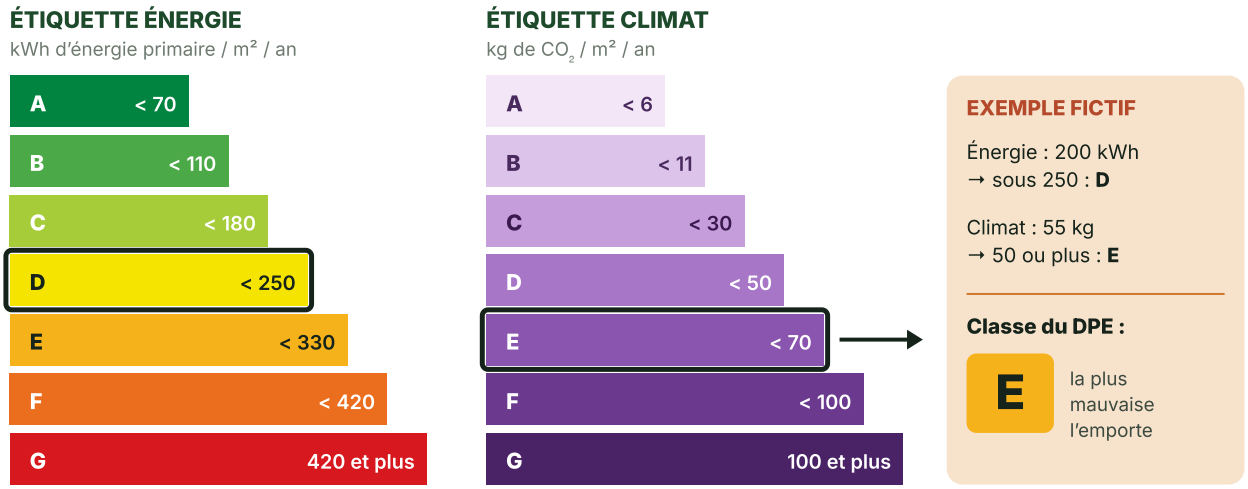
En vert : étape à venir, déjà publiée. Les textes utilisés sont ceux en vigueur au 22/11/2026 (versions détaillées page 23). Dates de métropole ; outre-mer : pages 14 et 16.

SOURCES : VOIR PAGE 23

COMPRENDRE

Deux étiquettes, *une seule lettre*

Le DPE note la consommation d'**énergie primaire**, en kWh par m² et par an, et les **émissions de gaz à effet de serre**, en kg de CO_2 par m² et par an[1]. Il faut passer sous les deux seuils d'une classe pour l'obtenir[4][10].



Seuils pour une surface de référence de plus de 40 m², à moins de 800 m d'altitude (page 6). Une classe s'obtient en restant strictement sous ses deux seuils. Couleurs et mise en page simplifiées : le vrai DPE présente les deux étiquettes séparément.

Schéma GOZECO d'après l'arrêté du 31 mars 2021, annexe 1, version en vigueur au 22/11/2026[4]. Exemple fictif, valeurs choisies pour illustrer la règle.

Ce que contient le rapport

- La **surface de référence** : surface habitable, plus vérandas chauffées et locaux chauffés d'au moins 1,80 m sous plafond[9].
- Les équipements, la consommation **par usage** et les dépenses estimées, les émissions, la part d'énergies renouvelables[2][9].
- Une information sur l'aération ou la ventilation, et le **confort d'été**, évalué seulement de façon passive[2][10].
- Le dernier rapport d'entretien de la chaudière, le cas échéant[9].
- La répartition des déperditions et un indicateur sur l'enveloppe, utiles pour cibler les travaux[10].
- Des recommandations de travaux ; pour un logement F ou G, deux bouquets : sortir de la passoire, puis viser A ou B[10].

UN CALCUL CONVENTIONNEL

La méthode 3CL (calcul de la consommation conventionnelle des logements) sert à « comparer les logements entre eux »[12], pour une « utilisation standardisée » du bâtiment[2]. Les dépenses affichées ne peuvent pas être comparées à vos factures réelles[10].

OPPOSABLE, SAUF LES RECOMMANDATIONS

Depuis le 01/07/2021, le DPE est « pleinement opposable »[10]. Ses recommandations de travaux « n'ont qu'une valeur informative » : un acheteur ou un locataire ne peut pas s'en prévaloir contre le propriétaire[2][16].

COMPRENDRE

Les seuils, *et les petites surfaces*

Les seuils sont fixés par arrêté[1]. Ils sont les mêmes pour tous les logements de plus de 40 m² sous 800 m d'altitude ; ils s'assouplissent en montagne et pour les petites surfaces[4].

Les seuils généraux

Classe	Énergie primaire (kWh/m²/an)	Émissions (kg CO_2/m²/an)
A	moins de 70	moins de 6
B	moins de 110	moins de 11
C	moins de 180	moins de 30
D	moins de 250	moins de 50
E	moins de 330	moins de 70
F	moins de 420	moins de 100
G	420 ou plus	ou 100 ou plus

Arrêté du 31/03/2021, annexe 1, § 1.2.1.1, version en vigueur au 22/11/2026[4]. Les deux conditions sont cumulatives : une seule valeur trop haute fait descendre la classe.


Illustration

AU-DESSUS DE 800 M

Dans les zones H1b, H1c et H2d, la classe E va jusqu'à 390 kWh et 80 kg, la classe F jusqu'à 500 kWh et 110 kg ; les autres seuils ne changent pas[4].

Les petites surfaces, depuis le 1er juillet 2024

Pour une surface de référence de 40 m² ou moins, chaque classe a ses propres seuils, plus larges ; entre deux lignes du tableau, les valeurs se calculent « par interpolation linéaire »[4][9].

Surface de référence	A	B	C	D	E	F
8 m² ou moins	146 / 11	186 / 16	386 / 44	505 / 68	622 / 90	739 / 122
20 m²	88 / 8	128 / 13	230 / 34	300 / 54	385 / 74	476 / 104
30 m²	76 / 7	116 / 12	197 / 32	267 / 52	349 / 72	439 / 102
40 m²	70 / 6	110 / 11	180 / 30	250 / 50	330 / 70	420 / 100

Limite haute de chaque classe, en kWh d'énergie primaire puis en kg de CO_2 par m² et par an (strictement inférieur). Extrait de l'arrêté du 31/03/2021, annexe 1, § 1.2.2.1[4]. À 40 m², on retrouve les seuils généraux.

EXEMPLE FICTIF : UN STUDIO

20 m², 290 kWh et 40 kg. Seuils généraux : E (290 dépasse 250). Seuils des 20 m² : D (290 < 300 et 40 < 54). Calcul GOZECO[4].

UN DPE D'AVANT JUILLET 2024 ?

Une attestation gratuite de nouvelle étiquette se télécharge sur l'observatoire de l'ADEME ; elle garde la durée de validité du DPE. L'étiquette peut s'améliorer, « bien que ce ne soit pas systématique »[10].

SOURCES EN DÉSACCORD : 40 M² INCLUS ?

Le titre de l'annexe dit « inférieure ou égale à 40 m² », la phrase suivante « inférieure à 40 m² »[4]. Sans effet pratique : la ligne 40 m² reprend les seuils généraux.

COMPRENDRE

L'électricité à 1,7, *et la mention AO*

Pour passer de l'énergie finale à l'énergie primaire, l'électricité est multipliée par un coefficient. Il baisse deux fois en un an : en 2026, puis en 2027[5][6].



Ce que dit le texte

- Depuis le 01/01/2026, tous les nouveaux DPE utilisent 1,9, valeur alignée sur « la valeur par défaut européenne »[5][9].
- Au 01/01/2027, la valeur « 1,9 » est remplacée par « 1,7 », pour les DPE comme pour les audits[6].
- Les DPE et audits faits jusqu'au 31/12/2026 « resteront valables ». Selon le ministère, « aucun logement ne verra son étiquette se dégrader »[11].
- La mise à jour est **gratuite**, sans nouvelle visite, sur l'observatoire de l'ADEME ; elle ne remet pas en cause « les travaux et données d'entrée du diagnostic »[6][9][11].
- Pour un audit, l'attestation peut porter sur l'étiquette avant travaux et sur celle de chaque proposition[6].
- Selon le ministère, remplacer une chaudière fossile par une pompe à chaleur fera gagner davantage d'étiquettes[11].


Illustration

Calcul illustratif

Coefficient	Énergie primaire	Classe énergie
2,3 (avant 2026)	190 × 2,3 = 437	G
1,9 (2026)	190 × 1,9 = 361	F
1,7 (2027)	**190 × 1,7 = 323**	**E**

Calcul GOZECO simplifié : logement fictif chauffé et équipé uniquement à l'électricité, plus de 40 m², sous 800 m, consommant 190 kWh d'énergie finale par m² et par an. La classe finale dépend aussi de l'étiquette climat (double seuil)[4][5][6].

LA MENTION « AO », AU 1ER JANVIER 2027

Un arrêté du 11/06/2026 adapte le DPE à la directive européenne 2024/1275 : « une mention apparaît sur l'étiquette » des logements à émissions nulles[7].

- Réservée aux logements classés **A ou B**[7].
- Énergie exclusivement renouvelable produite sur place ou à proximité, électricité, ou réseau de chaleur ou de froid efficace[7].
- Nouvelles données sur les renouvelables produites sur place[7].

SOURCES EN DÉSACCORD : CLASSE OU MENTION ?

Service-Public annonce « une nouvelle classe énergie (AO) »[9]. L'arrêté parle d'une mention ajoutée à une étiquette A ou B[7]. Nous suivons l'arrêté : l'échelle reste de A à G.

COMPRENDRE

Validité, numéro ADEME : *vérifier son DPE*

Un DPE vaut **dix ans**[3]. Il n'est valable que s'il porte le numéro attribué par l'ADEME, qui permet de le retrouver en ligne[9][10].

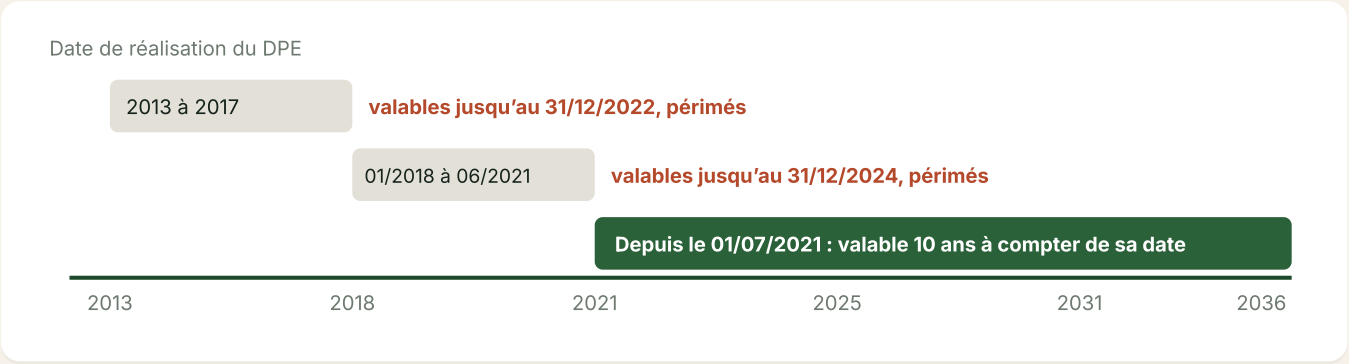


Schéma GOZECO d'après l'article D. 126-19 du code de la construction et de l'habitation[3]. L'attestation « petites surfaces » a « la même durée de validité » que le DPE dont elle remplace l'étiquette[10] ; sans attestation, le DPE initial reste valable jusqu'à sa date de fin[6].

Le numéro ADEME

Le diagnostiqueur doit transmettre le DPE à l'ADEME, qui délivre un numéro d'identification inscrit sur le document. « Sans ce numéro », le DPE « n'est pas valable »[9][10]. Selon Service-Public, le diagnostiqueur qui ne transmet pas risque une amende de 1 500 €[9].

Ces données servent notamment au contrôle et aux statistiques ; elles « ne peuvent pas être utilisées à des fins commerciales »[2]. Le propriétaire doit aussi recevoir le DPE au format XML[10].

SOURCES EN DÉSACCORD : 13 CHIFFRES ?

Le ministère et Service-Public parlent d'un numéro « à 13 chiffres »[9][10]. La fiche « Comprendre mon DPE » dit « 13 caractères », et son exemple contient des lettres[12]. Nous écrivons « 13 caractères » : ne rejetez pas un numéro parce qu'il contient une lettre.

Vérifier en quatre gestes

1. **Relevez le numéro**
   Il figure sur la première page du DPE[12].
2. **Ouvrez l'observatoire**
   observatoire-dpe-audit.ademe.fr, rubrique « Trouver un DPE ou un Audit »[9].
3. **Comparez**
   Adresse, date, surface et classes doivent correspondre au document reçu.
4. **Téléchargez l'attestation**
   Elle donne, le cas échéant, la nouvelle étiquette[9][10].

DEPUIS 2025

Selon Service-Public (août 2025), chaque DPE doit porter un QR code vers sa page ADEME, et les classes ne s'affichent qu'une fois le DPE transmis à l'observatoire[15].

Qui n'a pas de DPE ? Notamment les bâtiments indépendants de moins de 50 m² de surface de plancher, les monuments historiques, les lieux de culte et les constructions provisoires[3] ; en location, selon Service-Public, les logements occupés moins de 4 mois par an[9]. Pour un logement neuf vendu sur plan, le maître d'ouvrage remet le DPE au plus tard le jour de la livraison[9].

LE DIAGNOSTIC

Le diagnostiqueur : *certifié, assuré, indépendant*

Le DPE est établi par une personne présentant « des garanties de compétence », assurée et indépendante[17]. Ces conditions se vérifient avant de signer.

Exigence	Ce que dit la règle
Certification	Par un organisme accrédité (en France, le Cofrac), après un examen théorique et pratique ; valable **7 ans**, avec une surveillance pendant le cycle[18][21].
Surveillance	Trois contrôles documentaires (années 2, 4 et 6), un contrôle pendant un diagnostic la 1re année (à partir de 20 missions), deux contrôles sur ouvrage (années 3 et 5)[19].
Assurance	Responsabilité civile obligatoire : au moins **300 000 € par sinistre** et **500 000 € par année** d'assurance[17][18].
Indépendance	Aucun lien avec le propriétaire, son mandataire ou une entreprise pouvant réaliser des travaux ; aucun avantage ni rétribution de leur part[17][18].
Transparence	Avant la mission, une attestation sur l'honneur de sa situation régulière ; le rapport mentionne l'organisme certificateur[18].
Tarif	« Le prix du DPE n'est pas réglementé » : demandez plusieurs devis[9][10].
Visite	« Tout diagnostic de performance énergétique fait l'objet d'une visite » par la personne certifiée : pas de DPE à distance[8][21].

Code de la construction, articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 ; arrêté du 20/07/2023 modifié, notamment le 16/06/2025[17][18][19].


Illustration

VÉRIFIER EN LIGNE

Un annuaire public recense les diagnostiqueurs en activité[17]. Selon la fiche « Préparer mon DPE », il se trouve sur diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr[13]. Service-Public conseille aussi de vérifier que l'assurance est « en cours de validité »[23].

LE QR CODE DU CERTIFICAT

L'arrêté du 16/06/2025 prévoit que le diagnostiqueur présente, lors de la visite, le QR code figurant sur son certificat valide[8]. Demandez-le.

LES SANCTIONS

Exercer sans certification, assurance ou indépendance est une contravention de 5e classe[18]. Selon Service-Public : 1 500 €, 3 000 € en récidive, y compris pour le propriétaire qui fait appel à une personne non certifiée[9].

SOURCES EN DÉSACCORD : QUEL ARRÊTÉ ?

Service-Public cite un « arrêté du 30 juin 2025 » de certification ; le ministère, l'arrêté du 20/07/2023[9][21]. Le texte de 2025 modifie celui de 2023 sans le remplacer. Nous citons l'arrêté de 2023 modifié.

LE DIAGNOSTIC

Préparer la visite : *les bons documents*

« Vous devez lui fournir le plus de documents possible. Cela vous permettra d'avoir de meilleurs résultats sur votre DPE [...] »[13]. Des travaux non justifiés risquent de ne pas être pris en compte[10].

À réunir avant le rendez-vous

- ☐ **L'acte de propriété** — Il donne notamment l'année de construction[13].
- ☐ **La surface habitable** — Une donnée « très importante pour votre étiquette »[12][13].
- ☐ **Les factures de travaux** — Isolation, fenêtres, chauffage, ventilation, eau chaude[13].
- ☐ **Les justificatifs d'aides** — Ils décrivent les travaux aidés et leur date[13].
- ☐ **Les contrats d'entretien** — Chaudière, pompe à chaleur, ventilation[13].
- ☐ **Les notices des équipements** — Marque, modèle, caractéristiques[13].


Illustration

« Il devient ainsi fondamental de conserver toutes les preuves des travaux réalisés. »

MINISTÈRE, PAGE DPE[10]

EN IMMEUBLE : LE CHAUFFAGE COLLECTIF

Si le chauffage ou l'eau chaude sont collectifs, « si aucune information n'est communiquée », le calcul se fait par défaut, « ce qui pénalisera le résultat du DPE ». Le syndic fournit ces informations à la personne qui demande le DPE, aux frais du demandeur[10].

Le jour de la visite

QUI VIENT ?

La personne certifiée elle-même, qui présente le QR code de son certificat[8][21].

QUOI ?

« Chaque local soumis au diagnostic » doit être visité, et la visite ne doit pas être « trop furtive »[21]. Conseil GOZECO : laissez l'accès aux combles, à la chaufferie, au tableau électrique.

ET APRÈS ?

Le rapport avec son numéro ADEME, et le fichier XML remis au propriétaire[10]. Relisez-le avec la grille de la page 11.

LE DIAGNOSTIC

Ce qu'il faut relire, *et qui contrôle*

Nous n'avons trouvé aucune liste, publiée par l'administration, des « erreurs les plus fréquentes ». La fiche « Comprendre mon DPE » du ministère indique en revanche quoi vérifier[12].

La grille de relecture

1 Le numéro ADEME

Il doit renvoyer au même logement sur l'observatoire (page 8)[12].

2 La surface habitable

Avec la véranda chauffée, le cas échéant. Elle « peut ne pas correspondre à la surface chauffée »[12].

3 L'énergie de chaque usage

Le DPE détaille cinq usages : l'énergie indiquée pour chacun doit être la bonne[12].

4 La description du logement

Murs, toiture, planchers, fenêtres, chauffage, eau chaude, ventilation : comparez avec la réalité et vos factures[12][13].

UNE ERREUR ? ÉCRIVEZ D'ABORD

Le premier réflexe est de reprendre contact avec le diagnostiqueur, pièces à l'appui[12]. La procédure complète est page 12.

SOURCES EN DÉSACCORD : TOUS LES 10 MOIS

L'arrêté prévoit que chaque organisme certificateur est contrôlé « au minimum une fois tous les dix mois »[19]. Service-Public ajoute « au lieu de 15 mois »[15], ce que le texte ne dit pas. Nous retenons la formulation de l'arrêté.

Les contrôles renforcés en 2025

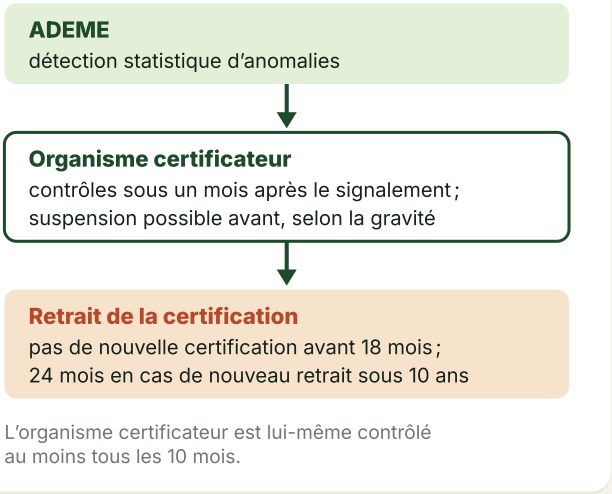


Schéma GOZECO d'après l'arrêté du 16/06/2025 modifiant l'arrêté du 20/07/2023[19].

- **Plus de 1 000 DPE** de maisons ou d'appartements en 12 mois glissants : anomalie, suspension sauf justification, depuis le 01/10/2025. Les DPE d'immeuble et ceux qui en sont générés ne comptent pas[20].
- Sujets d'examen générés aléatoirement[22].
- La loi du 30/06/2025 prévoit des moyens de vérifier le lieu des interventions[2] ; la preuve de présence sur site était annoncée pour le 1er trimestre 2026, sans confirmation de sa mise en service dans nos sources[22].

Un constat ancien. Lors d'une enquête menée en 2019 (publiée en 2022), la DGCCRF a relevé des anomalies chez 72 % des 312 établissements de diagnostic contrôlés, surtout sur l'information sur les prix et les contrats[25]. Ces chiffres sont antérieurs à la réforme de 2021 et aux contrôles de 2025.

LE DIAGNOSTIC

Contester un DPE, *étape par étape*

Le diagnostiqueur « engage sa responsabilité en cas de DPE erroné », sauf si l'erreur vient de fausses informations communiquées volontairement par le propriétaire[9]. Le recours se fait par paliers.

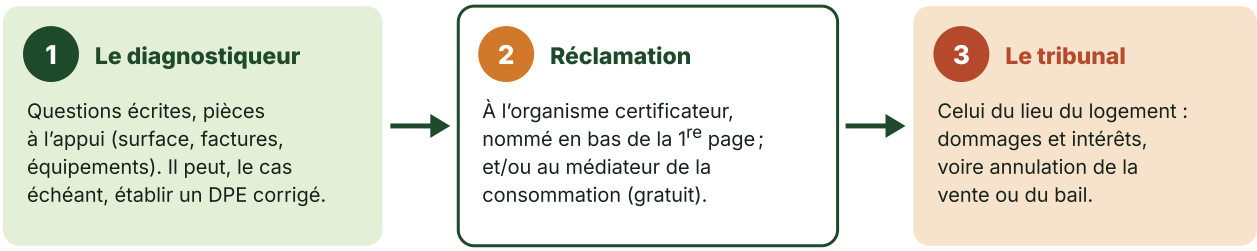


Schéma GOZECO d'après la fiche « Comprendre mon DPE » et Service-Public. Un conseil juridique gratuit est possible auprès de l'ADIL.

Ce que prévoient les textes

- **Étape 1.** « Je reprends contact avec mon diagnostiqueur pour obtenir des réponses à mes questions »[12].
- **Étape 2.** Réclamation auprès de l'organisme de certification, indiqué « au bas de la première page » du DPE, dans le bandeau « informations diagnostiqueur » ; ou médiation de la consommation[12].
- Le diagnostiqueur doit vous communiquer les coordonnées de son médiateur[12].
- Saisi d'une plainte, l'organisme peut déclencher un contrôle documentaire ou un contrôle sur le site concerné[19].
- **Étape 3.** Selon Service-Public, l'acquéreur, ou le locataire, peut saisir le tribunal du lieu du logement pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation[9].

UN NOUVEAU DPE ?

Rien n'empêche de commander un DPE à un autre diagnostiqueur, à tarif libre. C'est un conseil pratique, pas une procédure de recours prévue par les textes.

VOTRE DOSSIER DE RÉCLAMATION

- ✓ Le DPE et son numéro ADEME.
- ✓ Les points contestés, ligne par ligne.
- ✓ Les preuves : acte, plan, factures, notices, photos.
- ✓ La copie de vos échanges avec le diagnostiqueur.

SOURCES EN DÉSACCORD : QUELLE INDEMNISATION ?

L'ANIL résume un arrêt de 2019 limitant le préjudice à « la perte de chance de négocier » le prix[44]. Mais le DPE était alors informatif ; il est opposable depuis le 01/07/2021[10]. Aucune de nos sources ne fixe l'indemnisation pour un DPE récent : faites-vous conseiller par l'ADIL ou un avocat.

CONSEIL GRATUIT

France Rénov' pour les travaux : 0 808 800 700[43]. L'ADIL de votre département pour le droit du logement.

VENDRE, LOUER

Le DPE dans l'annonce, *la vente et la location*

Le DPE suit le logement de l'annonce jusqu'à l'acte ou au bail. Pour vendre, il ne crée pas d'obligation de travaux[9] ; pour louer, sa classe décide de la décence[34].

Dans l'annonce

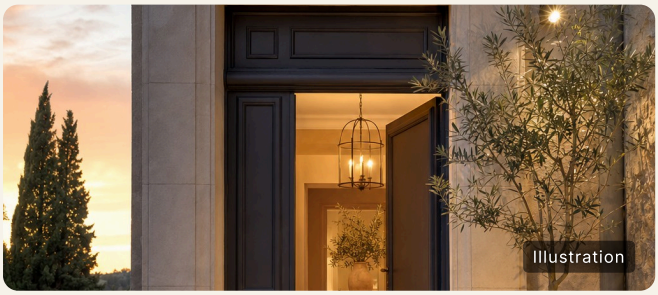
Support	Obligation
Presse écrite	Les lettres des classes, précédées des mots « classe énergie » et « classe climat », en majuscules, dans une taille au moins égale à celle du texte[9].
Internet, vitrine	Les classements, « de façon lisible et en couleur »[9].
Logement F ou G	La mention « logement à consommation énergétique excessive »[9][10].
Dépenses	Depuis le 01/01/2022, le « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard », avec l'année de référence des prix[9][10].

SOURCES EN DÉSACCORD : L'AMENDE

Un manquement aux obligations d'affichage expose à une amende administrative de 3 000 € au plus, 15 000 € pour une société[9][10]. Le ministère exclut de cette sanction la mention « logement à consommation énergétique excessive », Service-Public non[9][10].

Pour vendre

- Le DPE fait partie du dossier de diagnostic technique annexé à la promesse ou à l'acte[16].
- L'acheteur ne peut pas se prévaloir de ses recommandations contre le vendeur[16].
- Une maison classée E, F ou G exige en plus un audit énergétique (page 14)[27].
- Une fausse information peut justifier des dommages et intérêts, voire l'annulation de la vente[9].



Illustration

Pour louer

- Le DPE est « annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement »[34].
- Depuis le 1er janvier 2025, un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un bail signé, renouvelé ou reconduit en métropole : il est considéré comme non décent. Les logements F suivront en 2028, les E en 2034[34][35].
- Outre-mer : F minimum au 01/01/2028, E minimum au 01/01/2031[34][35].
- Le loyer des logements F et G est gelé, pour les baux conclus, renouvelés ou reconduits depuis le 24 août 2022 en métropole[34][36].
- Les DPE réalisés du 01/01/2018 au 30/06/2021 ne sont plus valables depuis le 01/01/2025[3].
- Un projet de loi en discussion pourrait modifier ces règles (page 22).

LE BON RÉFLEXE

Avant un renouvellement ou une relocation, vérifiez la date et la classe du DPE. Un logement chauffé à l'électricité classé G ou F sur un DPE fait avant 2026 et encore valable mérite parfois une simple mise à jour gratuite sur l'observatoire de l'ADEME avant d'envisager des travaux[9][11].

Bailleurs : les aides

Travaux, fiscalité, calendrier.

gozeco.fr/aides-bailleur

AUDITER

L'audit énergétique *à la vente*

Pour vendre une maison, ou un immeuble d'un seul propriétaire, classé E, F ou G, le vendeur fournit un audit qui propose un parcours de travaux. Selon le ministère, il est opposable, comme le DPE[28].

Classe du bien vendu	Audit obligatoire
F ou G	Depuis le 01/04/2023[28]
E	Depuis le 01/01/2025[28]
D	À partir du 01/01/2034[27][28]
Appartement en copropriété	**Non concerné**[14][26]
Outre-mer	F ou G ; E à partir du 01/01/2028, selon Service-Public[27]

La date qui compte est celle de la promesse de vente ou, à défaut, de l'acte[27][28]. Selon le ministère, sont aussi visés un immeuble pas encore en copropriété, la partie habitation d'un bâtiment mixte et, sauf règlement contraire, une maison en copropriété « horizontale »[28].


Illustration

Ce qu'il contient

- Selon Service-Public, **au moins deux propositions** de travaux : l'une par étapes, l'autre en une seule fois[27].
- La loi exige que la 1re étape atteigne « au minimum » la classe E, et un parcours vers une rénovation performante, en principe jusqu'à la classe B[26].
- Six postes étudiés : murs, planchers bas, toiture, menuiseries, ventilation, chauffage et eau chaude[27].
- Pour chaque étape : consommations et étiquettes, économies, coût estimé des travaux, aides possibles[26][27].
- Si le coût dépasse 50 % de la valeur du bien, le parcours est aménagé : au minimum C, D ou E pour un bien E, F ou G[27].

SOURCES EN DÉSACCORD : LA 1RE ÉTAPE

La loi dit « au minimum » la classe E[26] ; Service-Public (2026) exige un gain d'au moins 2 classes et 2 postes d'isolation[27]. L'arrêté de 2022 qui le précise n'a pas pu être vérifié dans sa version actuelle : retenez au moins la classe E, et souvent davantage.

Les règles pratiques

Remise	Dès la 1re visite de l'acheteur, puis annexé à la promesse ou à l'acte[14][28].
Validité	5 ans[27][28].
Coût	À la charge du vendeur, prix libre[14][27].
Méthode	Celle du DPE, « 3CL DPE 2021 »[28].
Visite	Au moins une, en présence du propriétaire ou de son mandataire ; rapport sous un mois[27].
Qui ?	Pour une maison : bureau d'études qualifié, entreprise « RGE offre globale », architecte formé ou diagnostiqueur certifié formé à l'audit. Pour un immeuble : bureau d'études ou architecte[28].
Garanties	Indépendance vis-à-vis du propriétaire ; pas de sous-traitance[26][27].

L'audit énergétique
À quoi il sert, comment le lire.
gozeco.fr/audit-energetique

AUDITER

Deux audits *à ne pas confondre*

L'audit à la vente informe l'acheteur. L'audit de MaPrimeRénov' prépare des travaux aidés. Les deux relèvent de textes différents[6].

	Audit réglementaire à la vente	Audit pour MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur
Texte	Article L. 126-28-1 du code de la construction[26]	Article 8 de l'arrêté du 17/11/2020[6]
Pour qui	Le vendeur d'une maison E, F ou G[26]	Le propriétaire d'un logement E, F ou G qui veut une aide[33]
Quand	Avant la vente, dès la 1re visite[28]	Avant et après les travaux[33]
Scénarios	Au moins deux propositions, selon Service-Public[27]	Selon France Rénov', trois scénarios, dont un qui atteint la classe B ; le projet en suit un[14]
Qui le fait	Professionnel qualifié et indépendant (page 14)[28]	Il peut être réalisé par Mon Accompagnateur Rénov'[14][33]
Aide	Selon France Rénov', il n'ouvre pas droit à une aide[14]	Selon France Rénov', une partie peut être financée si des travaux sont réalisés[14]

La rénovation d'ampleur, en bref

- Un logement classé E, F ou G avant travaux[33].
- Un audit énergétique avant et après travaux. Le gain doit atteindre au moins 2 classes sur cet audit, par exemple de F à D[33][42].
- Au moins deux gestes d'isolation parmi la toiture, les fenêtres et menuiseries, les sols et les murs[33].
- Mon Accompagnateur Rénov' obligatoire, et un rendez-vous France Rénov' avant le dépôt[33][42].
- Plafond de travaux : 30 000 € HT pour 2 classes, 40 000 € HT pour 3 classes ou plus ; l'aide en est un pourcentage, selon les revenus[33][42].

Repris de notre hors-série n°3 (MaPrimeRénov'), vérifié au 22/11/2026. Les textes parlent d'audit, pas de « DPE projeté »[42].

MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV'

Un tiers de confiance agréé par l'Anah, indépendant de l'exécution des travaux : il « n'est pas autorisé à réaliser les travaux ». Il visite le logement, établit la classe de départ par l'audit, aide à choisir les travaux, monte le dossier et suit le chantier jusqu'à une seconde visite[33][45].


Illustration

SOURCES EN DÉSACCORD : L'AUDIT EST-IL AIDÉ ?

France Rénov' : l'audit réglementaire « n'ouvre pas droit à des aides »[14]. Service-Public : son coût « peut être pris en charge » par MaPrimeRénov' « sous certaines conditions »[27]. Lecture prudente : l'audit de vente seul n'est pas aidé ; un audit fait dans un projet aidé peut l'être. Vérifiez avec France Rénov'.

Un audit fait avant 2026 ? Selon France Rénov', une demande MaPrimeRénov' peut être déposée avec l'ancienne version de l'audit, même après le 1er janvier 2026, sans fournir la version actualisée[14]. Pour le passage à 1,7 en 2027, nos sources ne disent rien de tel : demandez à votre accompagnateur.

COPROPRIÉTÉ

Le DPE collectif *et le DPE de l'appartement*

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis a été déposé avant le 1er janvier 2013 doit avoir un DPE de l'immeuble, renouvelé tous les dix ans[2].

Le calendrier

Immeuble	Depuis le
Monopropriétés et copropriétés de plus de 200 lots	01/01/2024[29]
Copropriétés « entre 50 et 200 lots »	01/01/2025[29]
Copropriétés « d'au maximum 50 lots »	01/01/2026[29]
Outre-mer	01/01/2028[29]

Formulations de Service-Public et du ministère[10][29]. Pas de renouvellement à dix ans si un DPE fait après le 01/07/2021 classe l'immeuble A, B ou C[2].

Comment il se décide

- Vote en assemblée générale à la majorité des voix exprimées (article 24)[29].
- Le diagnostiqueur visite tous les logements ou un échantillon ; le DPE est transmis au syndic et à l'ADEME, et annexé au carnet d'entretien[29].
- Ensuite, le syndic inscrit à l'AG un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique, sauf projet de plan pluriannuel qui les prévoit[29][37].
- Prix indicatif cité par Service-Public d'après l'ADEME : de 1 000 € à 5 000 € ; aucune aide pour ce DPE obligatoire[29].
- La loi ne prévoit pas de sanction ; le syndicat peut voir sa responsabilité engagée si un copropriétaire subit un préjudice[29].


Illustration

SOURCES EN DÉSACCORD : 50 LOTS

« Entre 50 et 200 lots » en 2025 et « au maximum 50 lots » en 2026 : les deux bornes se chevauchent, chez Service-Public comme chez le ministère[10][29]. Nous recopions leurs formulations ; une copropriété de 50 lots exactement a intérêt à demander à son syndic.

Le potentiel de votre immeuble

gozeco.fr/potentiel-renovation-batiments

LE DPE DE L'APPARTEMENT, À PARTIR DE L'IMMEUBLE

Le diagnostiqueur peut établir les DPE de tous les appartements sans les visiter tous, si menuiseries, ventilation et chauffage sont similaires et l'eau chaude produite avec une seule énergie. Un copropriétaire qui a fait des travaux peut le remplacer par un DPE individuel avec visite[10].

EN DISCUSSION : LE DPE COLLECTIF SEUL PROJET

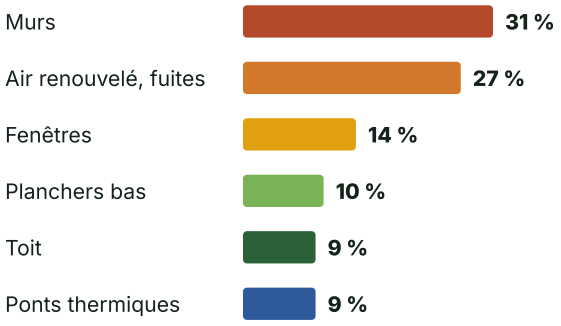
Le projet de loi logement prévoit que, dans un immeuble doté d'un DPE collectif, seul ce diagnostic compte pour la décence[38]. Ce n'est pas adopté au 22 novembre 2026. Rappel : l'audit à la vente ne vise pas l'appartement en copropriété[26].

AMÉLIORER SA NOTE

Ce qui compte *vraiment*

La consommation « dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements » ; les émissions dépendent « principalement des types d'énergies utilisées »[10][12]. Deux leviers, pour deux étiquettes.

Où part la chaleur, en moyenne



Maison construite avant 1974, moyenne de l'Observatoire DPE 2025

Selon l'ADEME, « Tout savoir sur l'isolation », 12/12/2025 ; total 100 %[32]*. Ce sont des moyennes du parc, pas la répartition de votre logement : celle-ci figure dans votre DPE*[10]*.*

SOURCES EN DÉSACCORD : LE TOIT

Selon notre hors-série n°2, des chiffres de 2022, encore affichés par France Rénov', attribuent 25 à 30 % des pertes au toit d'une maison non isolée ; l'ADEME, en 2025, 9 % en moyenne[32]. Ils ne mesurent pas la même chose. Votre DPE tranche pour votre maison.



Les leviers, étiquette par étiquette

Étiquette	Ce qui la fait bouger
Énergie	Isolation de l'enveloppe, performance du chauffage, de l'eau chaude et de la ventilation[10][12].
Climat	L'énergie utilisée : bois, électricité, gaz, fioul[12]. Changer d'énergie fait baisser les émissions. Et avec le coefficient 1,7, qui abaisse l'énergie primaire de l'électricité, remplacer une chaudière fossile par une pompe à chaleur fera gagner davantage d'étiquettes, selon le ministère[11].
Petites surfaces	Des seuils plus larges facilitent le passage à une meilleure classe après travaux[10].

CE QUI NE CHANGE PAS LE DPE

- Vos habitudes et vos factures : le calcul est conventionnel[2][10].
- Un climatiseur pour le confort d'été : seul le confort « passif » est évalué[10].
- Des travaux sans preuve : conservez les factures[10].

PAS DE BARÈME « PAR GESTE »

Nous n'avons trouvé aucune source publique qui dise qu'isoler les combles fait gagner « une classe ». Le gain dépend du logement : seul un audit, ou un DPE refait après travaux, le mesure.

Isoler pour gagner des classes

DPE et isolation : par où commencer.

gozeco.fr/dpe-isolation

AMÉLIORER SA NOTE

Gagner des classes : *ce qu'exigent les aides*

Chaque dispositif a sa propre règle : un gain de classes, une classe d'arrivée ou une classe minimale. Les confondre peut coûter une aide.

De F à D : un gain de 2 classes, le minimum de MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur



Dispositif	Ce qu'il exige du DPE ou de l'audit
MaPrimeRénov' rénovation d'ampleur	Logement E, F ou G ; gain d'au moins **2 classes** mesuré par l'audit ; plafond de travaux de 30 000 € HT (2 classes) ou 40 000 € HT (3 classes ou plus) [33][42].
MaPrimeRénov' Copropriété	Un gain énergétique d'au moins 35 %, pas un gain de classes ; + 10 points si l'immeuble F ou G atteint au moins D [33].
Déficit foncier majoré	Plafond de 21 400 € pour une rénovation qui fait passer le logement d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D ; dépenses payées du 01/01/2023 au 31/12/2027 [39].
Loc'Avantages	Étiquette minimale : E sans travaux, D avec travaux [33].
Denormandie	Un gain énergétique d'au moins 20 % en logement collectif, 30 % en maison, ou 2 types de travaux sur 5 ; une classe A à E après travaux [33][40].
Jeanbrun, dans l'ancien	Des travaux d'au moins 30 % du prix d'acquisition, une réhabilitation lourde « impliquant d'atteindre un DPE A ou B » [41].

Conditions reprises de nos hors-séries n°3 et n°6, vérifiées au 22/11/2026. Chaque dispositif a d'autres conditions (revenus, durée de location, plafonds) : voir ces numéros et service-public.gouv.fr.

PROJET

EN DISCUSSION : LE JEANBRUN

Le projet de loi logement prévoit, dans l'ancien, des travaux d'au moins 20 % du prix, avec un gain d'au moins deux classes pour un logement F ou G, ou d'une classe pour un E [38]. Non adopté au 22 novembre 2026.

SOURCES EN DÉSACCORD : 2025 OU 2027 ?

Pour le déficit foncier majoré, le guide de l'Anah exige des DPE A à D « réalisés au plus tard le 31 décembre 2025 » [33] ; Service-Public retient les dépenses payées jusqu'au 31/12/2027 [39]. Nous retenons 2027.


Illustration

Simuler mes aides

gozeco.fr/simulateur

EXEMPLE THÉORIQUE

De F à D : *le piège du double seuil*

Une maison fictive, chauffée au fioul. Toutes les valeurs ci-dessous sont **inventées pour illustrer les seuils** : ce ne sont ni des mesures, ni des estimations de travaux.

Situation fictive	Énergie	Climat	Lettres	Classe
Avant travaux	380 kWh	85 kg	F / F	**F**
Scénario 1 : isolation seule, fioul conservé	245 kWh	58 kg	D / E	**E**
Scénario 2 : isolation et changement d'énergie	**200 kWh**	**12 kg**	**D / C**	**D**

Valeurs par m² et par an. Maison de plus de 40 m², sous 800 m : seuils généraux de la page 6[4]. Calcul GOZECO.


Illustration

La vérification, pas à pas

- **Avant** : 380 est entre 330 et 420, donc F en énergie ; 85 est entre 70 et 100, donc F en climat. Classe F.
- **Scénario 1** : 245 < 250, donc D en énergie ; mais 58 est entre 50 et 70, donc E en climat. La plus mauvaise lettre l'emporte : **E**, une seule classe gagnée.
- **Scénario 2** : 200 < 250 et 12 < 50 : les deux seuils de D sont franchis. Classe **D**, deux classes gagnées.

LA LEÇON

Isoler fait baisser l'énergie ; garder une énergie très émettrice peut bloquer la classe sur l'étiquette climat. Regardez toujours les deux valeurs de votre DPE.

Ce que le scénario 2 pourrait ouvrir

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Deux classes gagnées : le minimum de la rénovation d'ampleur, si l'audit le confirme, avec deux gestes d'isolation et un accompagnateur[33]. En maison individuelle, plus de chauffage au fioul à l'issue du projet[33].

BAILLEUR

Un logement D reste décent après 2028 et 2034[34]. Le passage de F à D entre dans le déficit foncier majoré[39]. Selon le ministère, une hausse de loyer redevient possible dès la classe E, attestée par un nouveau DPE[36].

VENDEUR

Un bien classé D ne nécessite pas d'audit à la vente avant le 01/01/2034[28]. Le DPE refait après travaux, avec les factures, fait foi[10].

Aucun montant n'est garanti. Le gain réel de classes se mesure par un audit ou un nouveau DPE ; les aides exigent leurs propres justificatifs et sont accordées par l'Anah ou l'administration fiscale, pas par GOZECO.

REPÈRES

Les chiffres du parc : *deux mesures*

L'observatoire de l'ADEME compte les DPE réalisés ; le service statistique du ministère (SDES) estime la répartition des logements. Les deux sont exacts, mais ne mesurent pas la même chose[30][31].

17 549 785

DPE de logements reçus par l'observatoire depuis le 01/07/2021, au 22/11/2026[30].

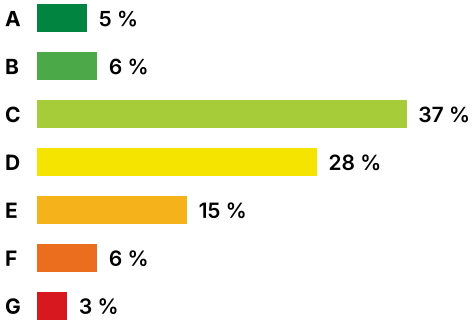
3,9 millions

Passoires F et G estimées parmi 30,9 millions de résidences principales au 01/01/2025, soit 12,7 %[31].

14,4 %

Sur l'ensemble du parc (37,4 millions de logements) : environ 5,4 millions de passoires au 01/01/2025[31].

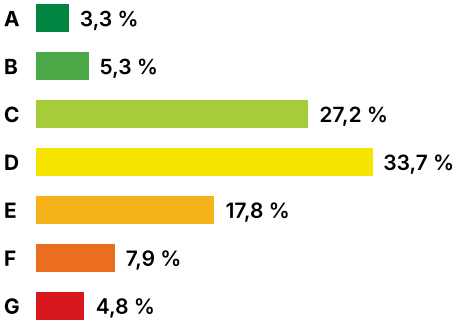
DPE reçus par l'ADEME depuis 2021 (base brute)



F + G = 9 % des DPE réalisés, neuf compris

Lecture du graphique de l'observatoire le 22/11/2026, sans filtre.

Résidences principales au 01/01/2025 (SDES)



F + G = 12,7 % des résidences principales

Estimation SDES publiée le 12/11/2025, métropole.

SOURCES EN DÉSACCORD : 9 % OU 12,7 % ?

L'ADEME prévient que sa base « n'en est pas représentative » : elle ne couvre que les logements diagnostiqués, neuf compris[30]. Le SDES extrapole des DPE collectés d'octobre 2024 à mars 2025 à tout le parc[31]. Citez toujours la mesure utilisée.

CE QUI FAIT BAISSER LE COMPTEUR

- 327 000 passoires de moins en un an, 836 000 depuis le 01/01/2023[31].
- Près de 40 % de la baisse sur un an vient de la réforme des petites surfaces[31].
- Simulation du coefficient 1,9 : environ 700 000 passoires de moins, soit 3,2 millions (10,4 %)[31].

Notre observatoire DPE

gozeco.fr/observatoire-dpe-renovation-energetique

Données mouvantes : le nombre de DPE est daté du 22/11/2026 (239 051 DPE reçus en octobre 2026, logement et tertiaire[30]). Le SDES n'avait pas publié d'estimation au 01/01/2026 à cette date. Une simulation n'est pas une observation.

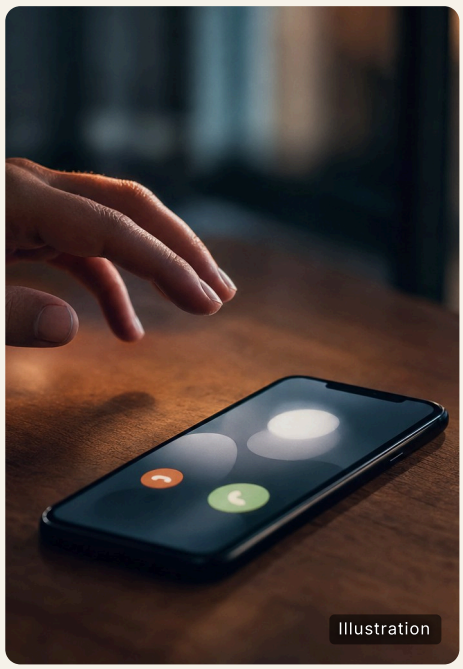
VIGILANCE

Fraudes : les signes, *et où signaler*

Le ministère met en garde contre « les préconisations insistantes d'intermédiaires » et les « tarifs alléchants »[21]. Un DPE de complaisance expose aussi le propriétaire.

Les signes qui doivent alerter

- Pas de numéro de certificat, ou un intervenant qui n'est pas la personne certifiée[21].
- Un DPE proposé « à distance », sans visite, ou une visite expédiée[21].
- Un diagnostiqueur lié à une entreprise de travaux, ou rémunéré par elle : c'est interdit[17][18].
- Un prix ou une rapidité qui paraissent trop beaux : le ministère cite les « tarifs alléchants »[21].
- Un DPE sans numéro ADEME, ou introuvable sur l'observatoire[9][10].
- Des travaux présentés comme « obligatoires » d'après les recommandations du DPE : elles « n'ont qu'une valeur informative »[2].



Illustration

Où signaler

Situation	Interlocuteur
Pratique anormale, doute sur la compétence	L'organisme qui a certifié le diagnostiqueur, nommé sur le DPE[12][21].
Litige de consommation	Le médiateur de la consommation du diagnostiqueur, gratuit[12][24].
Pratique commerciale trompeuse	SignalConso, conseillé par la DGCCRF « pour signaler les pratiques dont vous estimez avoir été victime »[24].
Préjudice	Le tribunal du lieu du logement, après conseil de l'ADIL (page 12)[9].

ET L'ADEME ?

Son rôle est la détection statistique des anomalies et leur signalement aux organismes certificateurs[19]. Nous n'avons pas trouvé de formulaire de signalement ouvert aux particuliers : adressez-vous aux interlocuteurs ci-dessus.

CE QUE RISQUENT LES FRAUDEURS

Retrait de la certification, sans recertification avant 18 ou 24 mois[19] ; amende de 1 500 €, 3 000 € en récidive, selon Service-Public, pour exercer sans certification, assurance ou indépendance, ou y faire appel[9][18] ; pour l'annonceur, jusqu'à 3 000 € ou 15 000 € si l'annonce n'est pas conforme[9].

ET APRÈS ?

Ce qui change *en 2027*

Ce qui est déjà publié

01/01/2027 Coefficient de l'électricité abaissé de 1,9 à 1,7 ; mise à jour gratuite, aucune étiquette dégradée [6][11].

01/01/2027 Règles européennes : mention « A0 » pour certains logements A ou B, données sur les renouvelables [7].

01/01/2028 Classe F non décente en métropole ; audit à la vente des logements E en outre-mer [27][34].

01/01/2034 Classe E non décente ; audit à la vente des maisons D [27][34].

Pas de nouvelle méthode de calcul : les arrêtés de 2026 modifient celui de 2021 et gardent la méthode « 3CL-DPE 2021 » [7]. Ils ne modifient pas, à notre lecture, les seuils de A à G.

EN DISCUSSION : RIEN N'EST ADOPTÉ

Le projet de loi logement est en séance publique à l'Assemblée nationale depuis le 16 novembre 2026 [38]. Il pourrait assouplir les règles de décence énergétique des locations (délais, dérogations), ferait du DPE collectif la seule référence pour la décence dans un immeuble qui en a un, et ajouterait au DPE « une évaluation [...] en matière de confort thermique » [38].

17/11/2026 — Les députés ont voté en première lecture un amendement qui supprimerait le calendrier G/F/E (108 voix pour, 102 contre) [46][47]. Le texte n'est pas définitivement adopté : ce calendrier reste le droit en vigueur au 22 novembre 2026.

La profession : des missions sur une formation post-bac et sur un « ordre des diagnostiqueurs » ont été lancées en juin 2025 [22] ; nous n'en avons pas trouvé de suite publiée. Vérifiez sur service-public.gouv.fr avant de décider.

Les 12 points à vérifier

- ☐ **La date du DPE** — Valable 10 ans ; ceux d'avant juillet 2021 sont périmés.
- ☐ **Le numéro ADEME** — 13 caractères, retrouvé sur l'observatoire.
- ☐ **Les deux étiquettes** — Énergie et climat : la plus mauvaise lettre compte.
- ☐ **La surface** — Habitable, véranda chauffée comprise ; 40 m² ou moins : seuils adaptés.
- ☐ **L'électricité** — Attestation gratuite à demander à partir du 01/01/2027.
- ☐ **Le diagnostiqueur** — Certification, assurance, annuaire, QR code du certificat.
- ☐ **La visite** — Sur place, chaque local, par la personne certifiée.
- ☐ **Les preuves** — Factures et notices remises avant la visite.
- ☐ **La réclamation** — Diagnostiqueur, puis organisme certificateur ou médiateur.
- ☐ **L'audit à la vente** — Maison E, F ou G ; valable 5 ans ; pas pour un appartement.
- ☐ **Les aides** — Gain de 2 classes mesuré par audit pour la rénovation d'ampleur.
- ☐ **Les promesses** — Aucune classe ne se garantit avant le diagnostic.

SOURCES ET MÉTHODE

D'où viennent *nos chiffres*

Sources consultées jusqu'au 22 novembre 2026. Pour chaque texte, la version utilisée est indiquée. Les textes juridiques priment sur les pages d'information.

1. **CCH**, art. L. 173-1-1 (échelle de A à G), en vigueur depuis le 25/08/2021. Légifrance LEGIARTI000043966496
2. **CCH**, art. L. 126-26 à L. 126-33 (DPE) ; L. 126-31 en vigueur depuis le 28/05/2026, L. 126-32 depuis le 02/07/2025. Légifrance LEGISCTA000043967326
3. **CCH**, art. R. 126-15 et D. 126-19 (champ, validité), en vigueur depuis le 01/07/2021. Légifrance LEGISCTA000043818593
4. **Arrêté du 31/03/2021** relatif au DPE (métropole), version au 22/11/2026 ; annexe 1 modifiée par l'arrêté du 25/03/2024, en vigueur depuis le 01/07/2024. Légifrance JORFTEXT000043353335
5. **Arrêté du 13/08/2025** (électricité 2,3 → 1,9), JO du 26/08/2025. Légifrance JORFTEXT000052134589
6. **Arrêté du 19/08/2026** (électricité 1,9 → 1,7), JO du 26/08/2026, applicable au 01/01/2027. Légifrance JORFTEXT000054747079
7. **Arrêté du 11/06/2026** (adaptation au droit de l'Union, mention A0), JO du 13/08/2026, applicable au 01/01/2027. Légifrance JORFTEXT000054673312
8. **Arrêté du 16/06/2025** modifiant les arrêtés DPE du 31/03/2021, JO du 18/06/2025. Légifrance JORFTEXT000051754449
9. **Service-Public**, « Diagnostic immobilier : DPE » (F16096), vérifié le 01/01/2026, encadré « Évolutions du DPE ». service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096
10. **Ministère de la Transition écologique**, « Diagnostic de performance énergétique - DPE », mise à jour du 19/12/2025. ecologie.gouv.fr
11. **Ministère**, communiqué sur le facteur de conversion à 1,7, 31/08/2026. ecologie.gouv.fr/presse
12. **Ministère**, fiche « Comprendre mon DPE » (PDF, non datée). ecologie.gouv.fr
13. **Ministère**, fiche « Préparer mon DPE » (PDF, non datée). ecologie.gouv.fr
14. **France Rénov'**, « DPE et audit énergétique » (non datée, lue le 22/11/2026). france-renov.gouv.fr/preparer-projet/dpe-audit
15. **Service-Public**, actualité A18408, 08/08/2025, mise à jour le 13/08/2025. service-public.gouv.fr
16. **CCH**, art. L. 271-4 (dossier de diagnostic technique), en vigueur depuis le 11/04/2024. Légifrance LEGISCTA000006176358
17. **CCH**, art. L. 271-6, en vigueur depuis le 02/07/2025 (loi n° 2025-594). Légifrance LEGIARTI000051830494
18. **CCH**, art. R. 271-1 à R. 271-4 (certification, assurance, sanctions). Légifrance LEGISCTA000019965764
19. **Arrêté du 20/07/2023** (certification DPE), annexe 1 en vigueur depuis le 01/11/2025, modifié par l'arrêté du 16/06/2025. Légifrance JORFTEXT000051754436
20. **Arrêté du 28/07/2025** (exercice manifestement irréalisable), en vigueur le 01/10/2025. Légifrance JORFTEXT000052019615
21. **Ministère**, « Diagnostiqueur immobilier : une profession réglementée », mise à jour du 05/08/2025. ecologie.gouv.fr
22. **Ministère**, communiqués des 18/06/2025, 27/06/2025 et 01/08/2025 (plan d'actions, loi Cazenave, contrôles). ecologie.gouv.fr/presse
23. **Service-Public**, diagnostiqueur certifié (F17376), vérifié le 10/03/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17376
24. **DGCCRF**, « Faire appel à un diagnostiqueur immobilier », 23/12/2025. economie.gouv.fr/dgccrf
25. **DGCCRF**, enquête sur les diagnostiqueurs immobiliers (menée en 2019), 02/09/2022. economie.gouv.fr/dgccrf
26. **CCH**, art. L. 126-28-1 (audit), en vigueur depuis le 25/08/2021. Légifrance LEGISCTA000043967326
27. **Service-Public**, audit énergétique (F37110), vérifié le 14/09/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F37110
28. **Ministère**, « Audit énergétique réglementaire », page et FAQ, mise à jour du 03/10/2024. ecologie.gouv.fr
29. **Service-Public**, DPE collectif (F37504), vérifié le 01/01/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F37504
30. **ADEME**, Observatoire DPE-Audit, outil statistique, données au 22/11/2026. observatoire-dpe-audit.ademe.fr
31. **SDES**, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 », 12/11/2025. statistiques.developpement-durable.gouv.fr
32. **ADEME**, « Tout savoir sur l'isolation », 12/12/2025 (repris du hors-série n°2). agirpourlatransition.ademe.fr
33. **Anah**, guide *Les aides financières en 2026*, édition septembre 2026. anah.gouv.fr
34. **Loi n° 89-462 du 06/07/1989**, art. 3-3, 6, 17, 17-1, 17-2, 20-1 (repris du hors-série n°6). Légifrance JORFTEXT000000509310
35. **Décret n° 2002-120 du 30/01/2002**, art. 3 bis, en vigueur depuis le 01/01/2025. Légifrance JORFTEXT000000217471
36. **Ministère**, « Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques », mise à jour du 19/12/2025. ecologie.gouv.fr
37. **Loi n° 65-557 du 10/07/1965**, art. 24-4, version en vigueur au 22/11/2026. Légifrance JORFTEXT000000880200
38. **Assemblée nationale**, projet de loi « relance et décentralisation du logement », dossier et texte de la commission n° 3188, lus le 22/11/2026. assemblee-nationale.fr
39. **Service-Public**, revenus locatifs et déficit foncier (F1991), vérifié le 15/04/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1991
40. **Service-Public**, Denormandie (F35011), vérifié le 11/03/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35011
41. **Service-Public**, « Relance logement » (F39735), vérifié le 20/11/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F39735
42. **Service-Public**, MaPrimeRénov' (F35083), vérifié le 01/09/2026. service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F35083
43. **France Rénov'**, contact : 0 808 800 700 (non datée). france-renov.gouv.fr/contact
44. **ANIL**, jurisprudence, Cass. civ. 3e, 21/11/2019 (DPE antérieur à 2021). anil.org
45. **Ministère**, « Mon Accompagnateur Rénov' », mise à jour du 20/04/2026. ecologie.gouv.fr
46. **Assemblée nationale**, amendement n° 85 à l'article 6 du texte n° 3188, « Adopté ». assemblee-nationale.fr/dyn/17/amendements/3188/AN/85
47. **Assemblée nationale**, scrutin public n° 9919 du 17/11/2026 (108 pour, 102 contre, 7 abstentions). assemblee-nationale.fr/dyn/17/scrutins/9919

Méthode et points écartés. Chaque information a été recherchée sur le texte ou la page de l'organisme public concerné, puis recoupée ; en cas de désaccord, nous suivons le texte réglementaire et le signalons. Les informations lues seulement par résumé sont précédées de « selon ». MaPrimeRénov' et décence : repris de nos hors-séries n°3 et n°6 ; isolation : n°2. Écartés faute de source suffisante : la validité propre des DPE sans mention A0, la mise en service de la géolocalisation, un barème de gain « par geste », le taux de passoires du parc locatif privé (deux chiffres contradictoires sur la même page du SDES), les peines pour escroquerie. Un exemple chiffré du ministère, incohérent avec les seuils, et une question périmée de la FAQ sur l'audit n'ont pas été repris.

Magazine réalisé avec l'aide d'une intelligence artificielle. Les textes ont été rédigés et les images créées avec l'IA, à partir des sources publiques listées ci-dessus, puis relus et recoupés. Malgré ces vérifications, une erreur reste possible. **Vous en repérez une ? Signalez-la à contact@gozeco.fr** : nous la corrigerons dans la version en ligne. Les sources font foi. Informations vérifiées au 22 novembre 2026.


Illustration

Gardez la *version à jour*

Le DPE bouge : coefficient de l'électricité à 1,7 et mention A0 au 1er janvier 2027, projet de loi logement en séance, contrôles des diagnostiqueurs renforcés. Scannez le code ci-dessous avant de commander, de contester ou de faire refaire un DPE : la page en ligne indique la dernière édition de ce hors-série et les changements intervenus depuis.

Version à jour

Ce hors-série en ligne et ses mises à jour

Simuler mes aides

Une première estimation, à confirmer

Trouver un artisan RGE

Annuaire d'après les données ADEME

France Rénov'

Le service public de conseil, gratuit et indépendant

ADRESSES UTILES

France Rénov' : 0 808 800 700 [43]
Vérifier un DPE : observatoire-dpe-audit.ademe.fr [9]
Signaler : SignalConso (DGCCRF) [24]
Conseil juridique : votre ADIL, sur anil.org

GOZECO

Média privé d'information sur la rénovation énergétique, qui met aussi en relation avec des professionnels partenaires. GOZECO n'est pas un service public, ne réalise pas de DPE, ne verse aucune aide et n'instruit aucun dossier. Il ne donne pas de conseil juridique personnalisé.

CETTE ÉDITION

Hors-série n°7, hiver 2026-2027. Informations vérifiées au 22 novembre 2026. Magazine réalisé avec l'aide d'une intelligence artificielle ; une erreur reste possible : signalez-la à contact@gozeco.fr. Gratuit, ne peut être vendu. © GOZECO 2026.