NESS DIAGNOSTIC



LE GUIDE DES PARTICULIERS

DPE

Comprendre votre logement. Préparer votre diagnostic.

La note, la surface de référence, le confort d’été et les informations qui font la différence.

A	B	C	D	E	F	G

NOUVEAUTÉ 2027

Le coefficient de l’électricité expliqué simplement.

France métropolitaine • Édition du 29 octobre 2026

VOTRE PARCOURS

02

Une question. Une page.

Un guide à lire dans l’ordre ou à ouvrir au sujet qui vous concerne.

03 Lire son DPE en cinq repères

04 Savoir quand le réaliser

05 Comprendre la surface de référence

06 Découvrir les données d’entrée

07 Comprendre le confort d’été

08 Préparer les accès aux isolants

09 Reconnaître une facture utile

10 Comprendre les coefficients 2026 / 2027

11 Obtenir une attestation de mise à jour

12 Anticiper les conséquences de la note

13 Décider quoi faire après le DPE

14 Remplir la check-list avant la visite

Pour qui ? Propriétaires, vendeurs, bailleurs et acquéreurs d’un logement existant en France métropolitaine.

Sources officielles : page 15. Votre interlocuteur : page 16.
Le DPE et l’audit énergétique sont deux prestations distinctes.

COMPRENDRE

03

Lisez votre DPE en 5 repères

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) décrit le logement et ses équipements pour une utilisation standard.

EXEMPLE FICTIF SIMPLIFIÉ

Ce visuel ne constitue pas un DPE.

1. CLASSE FINALE
   E
   — La note globale, de A à G.
2. CONSOMMATION
   285 kWhEP/m²/an
   — L’énergie primaire : voir page 10.
3. ÉMISSIONS
   14 kg CO_2/m²/an
   — L’impact climatique des usages.
4. COÛTS ESTIMÉS
   Fourchette annuelle en €
   — Un budget théorique, à lire avec ses hypothèses.
5. SURFACE DE RÉFÉRENCE
   80 m²
   — Les mètres carrés retenus : voir page 5.

La classe finale retient le moins bon des deux résultats

Dans cet exemple, la consommation correspond à E et les émissions à C : la classe finale est E. Le calcul couvre chauffage, eau chaude, refroidissement, éclairage et auxiliaires (pompes et ventilateurs).

VOTRE FACTURE RESTE PERSONNELLE

Le DPE permet de comparer des logements. Votre usage, la météo et vos tarifs peuvent faire varier les dépenses réelles.

[1, 2, 4] • Sources cliquables p. 15

VOS DÉMARCHES

04

Quand prévoir le DPE ?

Anticiper le diagnostic permet de préparer votre annonce et votre dossier immobilier.

1 Vous vendez ou vous louez

Sauf exemption prévue par les textes, le DPE accompagne la vente ou la location. Faites-le préparer dès la mise sur le marché.

2 Vous avez déjà un rapport

Un DPE établi depuis le 1er juillet 2021 est en principe valable 10 ans. Ceux établis avant cette date ne sont plus utilisables en 2026.

3 Vous vérifiez votre dossier

Retrouvez le numéro ADEME à 13 caractères, l'adresse du bien, la date et la validité. Les classes énergie et climat ainsi que l'estimation des coûts figurent dans l'annonce selon les règles applicables.

Petit logement : attention à la confusion.
Un appartement de moins de 50 m² n'est pas dispensé de DPE pour sa seule taille. L'exemption vise notamment certains bâtiments indépendants de moins de 50 m² de surface de plancher.

UN DOCUMENT QUI ENGAGE

Le DPE est opposable : il peut être invoqué dans un litige. Ses données doivent être justifiées ; les conseils de travaux restent indicatifs.

[1, 2] • Sources cliquables p. 15

LES MÈTRES CARRÉS

05

La surface de référence

La surface du DPE peut différer de la surface Carrez indiquée dans votre acte de vente.

EXEMPLE SCHÉMATIQUE - NON À L'ÉCHELLE

Séjour / cuisine	**Chambre**	**Véranda chauffée** 8 m² admissibles
60 m² habitables	**Autres pièces**	**Garage** Exclu dans cet exemple

60 m² + 8 m² = 68 m² de surface de référence

Quels espaces peuvent être ajoutés ?

La base est la surface habitable. S'y ajoutent les vérandas chauffées et les autres locaux chauffés admissibles, destinés principalement à l'occupation humaine, avec une hauteur d'au moins 1,80 m.

Un radiateur ne suffit pas à rendre un garage admissible. Balcons ouverts et terrasses restent exclus. Les surfaces ne sont jamais comptées deux fois.

POURQUOI CETTE SURFACE COMPTE

Les consommations et les émissions sont rapportées au mètre carré. Apportez vos plans : nous vérifierons le périmètre adapté au DPE.

[3] • Sources cliquables p. 15

LE CALCUL

06

Les informations qui comptent

Les « données d’entrée » sont les caractéristiques du logement utilisées par le logiciel de calcul.

Le logement

Surfaces, volumes, orientation et contacts avec l’extérieur ou des locaux non chauffés.

Les parois

Murs, toiture, planchers et fenêtres : matériaux, composition et isolation.

Les équipements

Chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation et régulation : thermostat et programmation.

La situation

Localisation, altitude, période de construction et travaux déjà réalisés.

Ce que fait le diagnostiqueur

Il mesure, observe et analyse les pièces justificatives. Chaque donnée est renseignée selon les règles de la méthode ; à défaut d’information exploitable, des valeurs conventionnelles sont utilisées.

DEUX PRÉPARATIONS COMPLÉMENTAIRES

Page 8 : préparer les accès pour observer le logement.
Page 9 : réunir les documents qui décrivent les travaux.

[2, 4, 5] • Sources cliquables p. 15

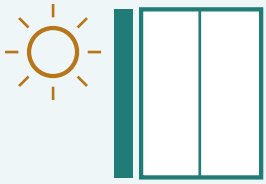
EN PÉRIODE CHAUDE

07

Le confort d’été

Cet indicateur apprécie la capacité du logement à rester confortable sans faire fonctionner la climatisation.

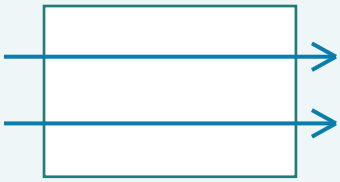
INSUFFISANT | MOYEN | BON



Protéger du soleil



Isoler la toiture



Faire circuler l’air

- **Volets et protections extérieures :** limiter le soleil sur les fenêtres exposées.
- **Isolation de la toiture :** limiter l’échauffement des pièces situées dessous.
- **Aération et brasseurs d’air fixes :** favoriser le mouvement de l’air.

L’inertie compte aussi : c’est la capacité des matériaux à ralentir les variations de température. Le ressenti dépend également de la canicule et de l’usage du logement.

ET SI MON LOGEMENT EST CLIMATISÉ ?

Il peut conserver un confort d’été « insuffisant » dans le DPE. Cet indicateur est distinct de la classe A à G et n’évalue pas l’effet de la climatisation.

[6] • Sources cliquables p. 15

PRÉPARER LA VISITE

08

Aidez-nous à identifier votre isolation

Des accès préparés pour prendre en compte les travaux déjà réalisés.

1 Combles et toiture

Dégagez la trappe. Signalez les endroits où l’isolant est visible, ainsi que les passages difficiles ou fragiles.

2 Cave et dessous du plancher

Prévoyez les clés et dégagez le passage vers les plafonds isolés et les parties observables.

3 Murs et doublages

Montrez les trappes ou ouvertures existantes permettant d’observer les matériaux derrière le revêtement.

Ce que l’observation permet de relever
Présence, emplacement, épaisseur et parfois référence de l’isolant. Une partie visible ne prouve pas, à elle seule, que toute la paroi est isolée.

VOUS NE POUVEZ PAS DONNER ACCÈS À UNE ZONE ?

Prévenez-nous avant la visite et recherchez les justificatifs de travaux (page 9). Ne réalisez pas de démontage risqué pour rendre l’isolant visible.

[5] • Sources cliquables p. 15

LES JUSTIFICATIFS

09

À quoi sert une bonne facture ?

Elle aide à relier un matériau ou un équipement aux travaux réellement réalisés dans votre logement.

FACTURE - EXTRAIT FICTIF POUR COMPRENDRE

Exemple pédagogique : ne vaut pas justificatif.

1. **ADRESSE DU CHANTIER**
   12 rue Exemple - logement A
2. **ZONE TRAITÉE**
   Plancher des combles perdus : 60 m²
3. **ISOLANT POSÉ**
   Laine minérale - réf. FICTIVE-040 - 280 mm
4. **PERFORMANCE / DATE**
   R = 7 m²·K/W - travaux achevés le 15/06/2024

R désigne la résistance thermique : plus elle est élevée, plus la couche d'isolant limite le passage de la chaleur. La référence et l'épaisseur aident à identifier le produit.

À joindre aussi : photos de chantier identifiables, factures et notices des appareils, documents du syndic pour les installations collectives. Envoyez les pièces disponibles avant la visite.

SI L'ISOLATION RESTE INCONNUE

Sans constat ni preuve recevable, des valeurs par défaut peuvent être utilisées. Une facture d'énergie ou un devis non exécuté ne prouve pas les travaux.

[5, 7] • Sources cliquables p. 15

ÉLECTRICITÉ

10

Janvier 2027 : ce qui change

Au 1er janvier 2027, le coefficient de conversion de l’électricité passera de 1,9 à 1,7.

JUIL. 2021 À FIN 2025

2,3

Ancien coefficient

EN 2026

1,9

Coefficient actuel

DÈS JANVIER 2027

1,7

Nouveau coefficient

À quoi sert ce coefficient ?

L’**énergie finale** est celle utilisée dans le logement. L’**énergie primaire** tient aussi compte de l’énergie mobilisée pour la produire et l’acheminer. Le coefficient sert à passer de l’une à l’autre.

EXEMPLE PÉDAGOGIQUE : MÊME BESOIN D’ÉLECTRICITÉ

100 kWh d’énergie finale
= 190 kWh d’énergie primaire en 2026
= 170 kWh d’énergie primaire à partir de 2027

Certains logements pourront gagner une classe, surtout s’ils utilisent beaucoup l’électricité. Le gain dépend aussi des émissions de gaz à effet de serre.

UNE MEILLEURE ÉTIQUETTE NE REMPLACE PAS LES TRAVAUX

La baisse du coefficient ne change ni l’isolation ni le confort. Elle ne réduit pas, à elle seule, la consommation réelle ou la facture.

[8, 9] • Sources cliquables p. 15

METTRE À JOUR

11

Faut-il refaire son DPE ?

Une évolution réglementaire peut parfois être prise en compte par une attestation officielle.

1 Retrouver le numéro ADEME

Il figure sur votre DPE. Vérifiez que le rapport est encore valable et correspond bien à votre logement.

2 Consulter l’Observatoire DPE-Audit

Recherchez le rapport sur le site officiel de l’ADEME. La mise à jour liée au coefficient 1,7 sera disponible à partir du 1er janvier 2027.

3 Télécharger l’attestation disponible

La démarche est gratuite et ne nécessite pas une nouvelle visite pour ce seul changement de coefficient.

4 Conserver l’attestation avec le rapport

Elle remplace l’étiquette concernée et conserve la date de fin de validité du DPE initial : elle ne fait pas repartir les 10 ans.

observatoire-dpe-audit.ademe.fr

VOUS AVEZ RÉALISÉ DES TRAVAUX DEPUIS LE DPE ?

L’attestation ne modifie pas les données du logement. Pour prendre en compte des travaux, faites le point avec le diagnostiqueur.

[9, 10] • Sources cliquables p. 15

VENDRE OU LOUER

12

Ce que la note change

Repérez les conséquences qui concernent votre projet, puis vérifiez la situation de votre bien.

JE LOUE : LES ÉCHÉANCES EN MÉTROPOLE

2025	2028	2034
Classes non admises	Classes non admises	Classes non admises
G	**F + G**	**E + F + G**

Pour les baux d’habitation soumis à la décence énergétique : signature, renouvellement ou reconduction tacite. Un bail en cours n’est pas automatiquement annulé à ces dates.

Des augmentations de loyer gelées

Pour les locations privées concernées classées F ou G, les hausses sont gelées : révision annuelle, renouvellement ou nouvelle location. Les locations touristiques ont un autre régime.

JE VENDS : PRÉPARER LE DOSSIER

La vente reste possible avec une mauvaise note. Pour une maison ou un immeuble d’habitation en monopropriété classé E, F ou G, un audit énergétique réglementaire est requis. Cette obligation ne vise pas la vente d’un lot d’appartement en copropriété.

AVANT DE DÉCIDER

Utilisez le classement valable et son attestation éventuelle. Une amélioration de note peut changer certaines obligations, sans garantir un prix de vente.

[11, 12, 13] • Sources cliquables p. 15

APRÈS LE RAPPORT

13

Passer de la note au projet

Utilisez le DPE pour comprendre les points faibles et préparer les bonnes décisions.

1

Relire les caractéristiques du bien

Repérez la surface, l’isolation et les équipements décrits. En cas d’écart apparent, contactez le diagnostiqueur avec vos justificatifs.

2

Comprendre les priorités proposées

Repérez les pertes de chaleur et les recommandations. Changer les fenêtres n’est pas automatiquement la première priorité.

3

Préparer une rénovation cohérente

Demandez des devis adaptés au bâti. Un audit énergétique peut compléter le DPE pour étudier un parcours de travaux chiffré.

Vous vendez

Transmettez le rapport et son attestation éventuelle. Prévoyez l’audit énergétique si votre bien est concerné.

Vous rénovez

Conservez les factures et photos du chantier pour documenter les travaux au prochain DPE.

DES RECOMMANDATIONS, PUIS DES DÉCISIONS

Les travaux suggérés restent indicatifs. Faites étudier leur pertinence, leur coût et leur faisabilité pour votre logement.

[2, 4, 13] • Sources cliquables p. 15

À CONSERVER

14

Votre check-list avant la visite

Cochez les éléments prêts. Les cases et la zone de notes sont remplissables dans un lecteur PDF compatible.

À ENVOYER EN AMONT

- [ ] Adresse complète, étage, lot et numéro fiscal si disponible.
- [ ] Plans, mesurages et année de construction connue.
- [ ] Factures et photos des travaux, références des isolants.
- [ ] Notices des appareils et documents du syndic utiles.

À PRÉPARER SUR PLACE

- [ ] Clés des pièces, caves, combles et locaux accessibles.
- [ ] Passages dégagés vers les trappes et isolants visibles.
- [ ] Accès aux appareils, fenêtres et protections solaires.
- [ ] Signalement des zones inaccessibles avant la visite.

DOCUMENTS MANQUANTS / QUESTIONS À POSER

ENVOYER MES JUSTIFICATIFS

Le bouton ouvre votre messagerie. Ajoutez vos pièces jointes et l’adresse du bien avant d’envoyer.

[5, 7] • Sources cliquables p. 15

POUR VÉRIFIER

15

Les sources du guide

Les titres ci-dessous sont cliquables. Informations vérifiées le 29 octobre 2026.

01 Service Public
DPE : obligations, validité et contenu

02 Ministère chargé du logement
Présentation générale du DPE

03 Légifrance
Surface de référence : arrêté du 25 mars 2024, article 2

04 Ministère chargé du logement
Comprendre mon DPE - grille de lecture

05 Ministère / portail RT-RE
Guide DPE logements : données et justificatifs

06 Portail RT-RE des bâtiments
DPE logement : indicateur du confort d’été

07 Ministère chargé du logement
Préparer mon DPE - documents à rassembler

08 Ministère chargé du logement
Coefficient de l’électricité : évolution du 1er janvier 2026

09 Ministère chargé du logement
Coefficient 1,7 : évolution du 1er janvier 2027

10 Légifrance
Arrêté du 19 août 2026 : coefficient et attestations

11 Service Public
Logement décent : performance énergétique

12 Ministère chargé du logement
Décence énergétique et gel des loyers

13 Service Public
Audit énergétique lors d’une vente

Périmètre : logements existants en France métropolitaine. Les règles ultramarines, le tertiaire et les locations touristiques nécessitent une lecture spécifique. Ce guide présente des repères généraux ; chaque dossier s’apprécie selon le bien et les textes applicables.

VOTRE DPE, EXPLIQUÉ SIMPLEMENT

Préparons la visite de votre logement.

Un projet de vente, de location ou de rénovation ?
Nous vous aidons à identifier la prestation adaptée et les documents utiles avant le rendez-vous.

NATHANE BERDAH

Ness Diagnostic

07 82 50 71 45

nessdiagnostic@gmail.com

À Montrouge et dans toute l’Île-de-France

DEMANDER UN DEVIS

Réaliser avec rigueur.
Expliquer avec clarté.