

L'essentiel pour Améliorer sa Note DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est devenu un enjeu patrimonial majeur : il conditionne désormais le droit de louer un bien, influence fortement son prix de vente, et détermine l'accès à de nombreuses aides à la rénovation. Comprendre comment la note DPE est calculée et quels travaux permettent de l'améliorer efficacement est aujourd'hui indispensable pour tout propriétaire, occupant ou bailleur.

Voyons le principe et le calcul du DPE, le calendrier d'interdiction de location des passoires thermiques, l'audit énergétique obligatoire à la vente, les leviers prioritaires pour améliorer sa note, l'isolation thermique, le système de chauffage et sa performance, la ventilation, les menuiseries et l'étanchéité à l'air, le cas particulier de la copropriété, les aides financières disponibles, une simulation chiffrée d'un parcours de travaux, comment se faire accompagner, l'impact du DPE sur la valeur du bien, les erreurs fréquentes à éviter, et les termes fréquemment utilisés.

LE PRINCIPE ET LE CALCUL DU DPE

Le DPE évalue la performance énergétique d'un logement selon deux indicateurs cumulés, combinés pour aboutir à une classe unique allant de A (très performant) à G (passoire thermique).

Les deux critères combinés : La consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) exprimée en kWh par mètre carré et par an, et les émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogrammes de CO2 par mètre carré et par an ; la classe finale retenue est la moins favorable des deux notes obtenues séparément sur ces critères.

Une méthode de calcul unifiée depuis 2021 : Le DPE dit « nouvelle génération » repose sur une méthode de calcul conventionnelle unique (dite 3CL), fondée sur les caractéristiques physiques du bâtiment (isolation, système de chauffage, ventilation, menuiseries) plutôt que sur les seules factures énergétiques réelles des occupants, ce qui le rend pleinement opposable en cas de litige.

Une révision récente du coefficient électrique : Depuis le 1er janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire a été abaissé de 2,3 à 1,9, une évolution qui a permis à environ 850 000 logements chauffés à l'électricité de sortir

mécaniquement du statut de passoire thermique, sans qu'aucun travaux n'ait été réalisé sur ces logements.

LE CALENDRIER D'INTERDICTION DE LOCATION DES PASSOIRES THERMIQUES

Issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, un calendrier progressif interdit la mise en location des logements les moins performants énergétiquement.

La classe G interdite depuis 2025 : Depuis le 1er janvier 2025, un logement classé G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail, d'un renouvellement ou d'une reconduction tacite en France métropolitaine (2028 pour l'outre-mer) ; un locataire déjà en place peut en revanche rester dans les lieux, sous réserve de pouvoir exiger la mise en conformité énergétique du logement.

La classe F interdite à partir de 2028 : À compter du 1er janvier 2028, ce sera au tour des logements classés F d'être interdits à la location dans les mêmes conditions, la classe E devenant alors le minimum requis.

La classe E interdite à partir de 2034 : Dernière étape de ce calendrier, les logements classés E seront à leur tour interdits à la location à compter du 1er janvier 2034, portant le seuil minimal à la classe D.

Le gel des loyers pour les classes F et G : Depuis 2022, il est interdit d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G entre deux locations ou lors du renouvellement du bail, qu'il s'agisse d'une location nue ou meublée.

L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE À LA VENTE

Au-delà du simple DPE, la vente de certains logements impose la réalisation d'un audit énergétique plus approfondi.

Les biens concernés : Tout logement classé F ou G doit être accompagné d'un audit énergétique lors de sa vente, cette obligation étant appelée à s'étendre progressivement aux classes E puis D selon le calendrier fixé par la réglementation.

Le contenu de l'audit : Contrairement au DPE, l'audit énergétique propose un parcours de travaux hiérarchisé, avec plusieurs scénarios possibles (rénovation par étapes ou rénovation globale) et une estimation chiffrée du coût et du gain de classe énergétique attendu pour chaque scénario.

LES LEVIERS PRIORITAIRES POUR AMÉLIORER SA NOTE DPE

Tous les postes de travaux n'ont pas le même impact sur la note DPE : hiérarchiser les priorités permet d'optimiser le rapport entre le coût des travaux et le gain de classe énergétique obtenu.

L'ordre de priorité généralement recommandé : L'isolation de l'enveloppe du bâtiment (toiture, murs, planchers bas) est presque toujours le levier le plus efficace en premier lieu, suivie du remplacement du système de chauffage, puis de l'amélioration de la ventilation et des menuiseries.

Le principe du bouquet de travaux : Réaliser plusieurs travaux complémentaires plutôt qu'un seul geste isolé permet le plus souvent de sauter plusieurs classes énergétiques en une seule opération, un objectif recherché par de nombreuses aides qui valorisent davantage les rénovations globales que les gestes isolés.

L'ISOLATION THERMIQUE

L'isolation constitue le poste de travaux le plus déterminant pour la performance énergétique d'un logement, car elle réduit directement les déperditions de chaleur.

L'isolation des combles et de la toiture : Responsable d'une part très importante des déperditions thermiques d'une maison individuelle, l'isolation de la toiture ou des combles perdus est souvent le geste le plus rentable au regard de son coût, relativement modéré comparé à son impact sur la note DPE.

L'isolation des murs : Par l'intérieur (moins coûteuse mais réduisant légèrement la surface habitable) ou par l'extérieur (plus coûteuse mais sans perte de surface et traitant mieux les ponts thermiques), l'isolation des murs représente un poste de travaux majeur, en particulier pour les logements anciens aux murs peu ou pas isolés.

L'isolation des planchers bas : Souvent négligée, l'isolation du plancher sur un vide sanitaire, un sous-sol ou un garage non chauffé complète utilement l'isolation de la toiture et des murs pour traiter l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment.

LE SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET SA PERFORMANCE

Le remplacement d'une chaudière ancienne : Une chaudière au fioul ou au gaz ancienne, énergivore, remplacée par un système plus performant (chaudière à

condensation, pompe à chaleur) améliore souvent significativement la note DPE, en particulier lorsque le logement est déjà correctement isolé.

La pompe à chaleur : Solution de chauffage particulièrement valorisée dans le calcul du DPE grâce à son excellent rendement énergétique, notamment depuis la révision à la baisse du coefficient de conversion de l'électricité entrée en vigueur en 2026.

Le chauffage électrique à effet Joule : Les convecteurs électriques classiques, souvent installés dans les logements construits ou rénovés il y a plusieurs décennies, sont pénalisés dans le calcul du DPE malgré la révision favorable du coefficient électrique, ce qui en fait un poste de travaux à envisager en priorité pour les logements concernés.

LA VENTILATION

Une bonne isolation, sans ventilation adaptée, peut créer des problèmes d'humidité et de qualité de l'air intérieur, tout en limitant le gain de performance énergétique réellement obtenu.

La VMC simple flux : Système de ventilation le plus répandu, renouvelant l'air du logement en continu, avec un impact modéré mais réel sur le calcul du DPE.

La VMC double flux : Système plus performant qui récupère les calories de l'air extrait pour préchauffer l'air entrant, améliorant sensiblement le bilan énergétique du logement, en particulier pour les rénovations globales visant les meilleures classes énergétiques.

LES MENUISERIES ET L'ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

Le remplacement des fenêtres : Le passage d'un simple vitrage à un double ou triple vitrage réduit les déperditions thermiques et améliore le confort, bien que ce poste de travaux soit généralement moins prioritaire que l'isolation de l'enveloppe et le système de chauffage au regard de son coût rapporté au gain de classe énergétique obtenu.

L'étanchéité à l'air : Traiter les infiltrations d'air parasites (autour des menuiseries, des passages de gaines, des trappes d'accès) complète utilement les autres postes de travaux pour optimiser la performance énergétique globale du logement.

LE CAS PARTICULIER DE LA COPROPRIÉTÉ

Pour un appartement en copropriété, l'amélioration du DPE implique souvent des travaux qui dépassent le seul lot privatif du propriétaire.

Les travaux sur les parties communes : Isolation de la façade, de la toiture ou des parties communes chauffées nécessitent un vote en assemblée générale des copropriétaires, ce qui allonge les délais entre la décision et la réalisation effective des travaux, souvent estimés entre 12 et 24 mois.

Le DPE collectif : Les immeubles en copropriété doivent réaliser un DPE collectif portant sur l'ensemble du bâtiment, renouvelé périodiquement, un outil qui facilite la prise de décision collective sur les travaux de rénovation énergétique à mener.

MaPrimeRénov' Copropriété : Ce dispositif spécifique finance une part significative du coût des travaux collectifs de rénovation énergétique votés en assemblée générale, un levier essentiel pour surmonter la difficulté de financement propre aux copropriétés.

LES AIDES FINANCIÈRES DISPONIBLES

MaPrimeRénov' : Principal dispositif d'aide à la rénovation énergétique, accessible selon deux parcours distincts : la rénovation par gestes pour des travaux ciblés (isolation, chauffage), et la rénovation d'ampleur pour un gain d'au moins deux classes énergétiques, avec un accompagnement obligatoire par un professionnel agréé (Mon Accompagnateur Rénov') dans ce second cas.

Les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) : Dispositif complémentaire financé par les fournisseurs d'énergie, cumulable avec MaPrimeRénov' pour réduire davantage le reste à charge des travaux entrepris.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) : Permet de financer sans intérêt le solde des travaux non couvert par les aides directes, remboursable sur une durée pouvant aller jusqu'à 20 ans selon l'ampleur du projet.

La TVA à taux réduit : Les travaux de rénovation énergétique dans les logements de plus de deux ans bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5 %, contre 20 % pour la plupart des autres travaux.

Les aides locales complémentaires : De nombreuses collectivités territoriales (régions, départements, communes) proposent des aides complémentaires à la rénovation énergétique, à cumuler avec les dispositifs nationaux selon les conditions propres à chaque territoire.

SIMULATION CHIFFRÉE D'UN PARCOURS DE TRAVAUX

Prenons l'exemple d'une maison individuelle classée F, chauffée au gaz, dont le propriétaire souhaite atteindre la classe C pour sécuriser sa mise en location au-delà de 2028 et valoriser le bien.

Le bouquet de travaux envisagé : Isolation des combles perdus, isolation des murs par l'extérieur, remplacement de la chaudière gaz par une pompe à chaleur, et installation d'une VMC double flux, pour un montant total de travaux estimé à environ 45 000 €.

Le financement mobilisable : En combinant MaPrimeRénov' parcours accompagné, les Certificats d'Économies d'Énergie et l'éco-PTZ pour le solde restant, le reste à charge réel peut être ramené à une fraction significativement plus faible du coût total, variable selon les revenus du foyer et le montant précis des aides mobilisées.

Le gain attendu : Un tel bouquet de travaux permet fréquemment de passer de la classe F à la classe C, voire B selon la configuration initiale du bien, sécurisant sa location durablement au regard du calendrier réglementaire et améliorant significativement sa valeur de revente.

COMMENT SE FAIRE ACCOMPAGNER

Mon Accompagnateur Rénov' : Professionnel agréé obligatoire pour bénéficier du parcours MaPrimeRénov' de rénovation d'ampleur, il aide à définir le bouquet de travaux le plus pertinent, à monter le dossier de financement et à coordonner les différents corps de métier intervenant sur le chantier.

Les artisans certifiés RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) : Le recours à des artisans disposant de cette qualification est une condition indispensable pour bénéficier de la plupart des aides à la rénovation énergétique, un point à vérifier systématiquement avant de signer un devis.

L'audit énergétique comme feuille de route : Même lorsqu'il n'est pas obligatoire, faire réaliser un audit énergétique avant d'engager des travaux permet d'obtenir un parcours de travaux hiérarchisé et chiffré, évitant de réaliser des gestes isolés peu efficaces au regard de l'objectif de classe recherché.

L'IMPACT DU DPE SUR LA VALEUR DU BIEN

Au-delà des seules obligations réglementaires, la classe énergétique d'un bien influence de plus en plus significativement sa valeur de marché.

La décote des passoires thermiques : Les biens classés F ou G subissent généralement une décote de l'ordre de 15 à 25 % par rapport à un bien équivalent classé D, un écart

qui tend à s'accroître à mesure que le calendrier d'interdiction de location se rapproche.

Une prime pour les meilleures classes : À l'inverse, les logements classés A ou B bénéficient d'une prime de valorisation croissante, les acquéreurs étant de plus en plus sensibles au coût énergétique et aux contraintes réglementaires futures d'un bien avant de l'acheter.

LES ERREURS FRÉQUENTES À ÉVITER

Réaliser des travaux isolés sans vision d'ensemble : Remplacer uniquement les fenêtres sans traiter l'isolation de la toiture ou des murs produit souvent un gain de classe énergétique limité au regard de l'investissement consenti, contrairement à un bouquet de travaux cohérent.

Négliger la vérification de la qualification RGE de l'artisan : Faire réaliser des travaux par un artisan non certifié RGE prive de la quasi-totalité des aides financières disponibles, un point de vigilance essentiel avant tout engagement.

Attendre le dernier moment avant les échéances réglementaires : Les délais entre le vote des travaux en copropriété et leur réalisation effective, ainsi que la disponibilité des artisans qualifiés, s'allongent à mesure que les échéances 2028 et 2034 se rapprochent, ce qui justifie d'anticiper largement avant ces dates.

Sous-estimer l'importance de mettre à jour son DPE après travaux : Un nouveau DPE, réalisé après l'achèvement des travaux, est indispensable pour faire valoir officiellement la nouvelle classe énergétique obtenue, notamment en cas de location ou de vente ultérieure du bien.

LES TERMES FRÉQUENTS

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique, classant un logement de A (performant) à G (passoire thermique).

Passoire thermique : Logement classé F ou G au DPE, consommant une quantité d'énergie excessive et fortement émetteur de gaz à effet de serre.

Audit énergétique : Diagnostic approfondi proposant un parcours de travaux hiérarchisé, obligatoire à la vente des logements classés F ou G.

MaPrimeRénov' : Principal dispositif d'aide financière à la rénovation énergétique des logements, avec un parcours par gestes ou d'ampleur.

RGE : Reconnu Garant de l'Environnement, qualification des artisans exigée pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique.

Éco-PTZ : Éco-prêt à taux zéro, finançant sans intérêt des travaux de rénovation énergétique.