

# 2025

Homy Diagnostic

## **DPE : LES SECRETS POUR AUGMENTER LA VALEUR DE VOTRE BIEN**

---

Un guide complet pour optimiser  
l'efficacité énergétique de votre  
logement.

@homy\_diagnostic  
[www.homy-diagnostic.fr](http://www.homy-diagnostic.fr)  
[contact@homy-diagnostic.fr](mailto:contact@homy-diagnostic.fr)

# INTRODUCTION

## Pourquoi le DPE est essentiel aujourd'hui ?

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est devenu un élément incontournable dans le secteur immobilier.

Plus qu'une simple formalité, il influence directement la valeur d'un bien, sa consommation énergétique et son impact environnemental.

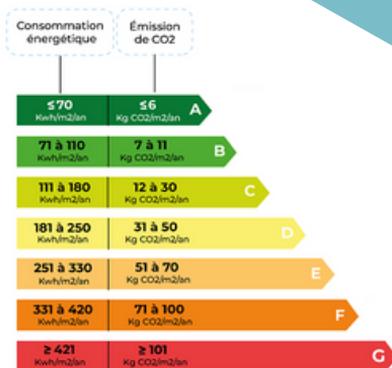
Cet ebook vous guide pas à pas pour comprendre, préparer et optimiser votre DPE, tout en découvrant les solutions innovantes et les aides disponibles pour améliorer la performance énergétique de votre logement. Que vous soyez propriétaire, locataire ou futur acquéreur, ce guide pratique vous donnera toutes les clés pour agir efficacement.

# SOMMAIRE

- 1.DPE : Les Clés Pour Mieux Comprendre Son Impact Sur L'immobilier
- 2.Comment préparer son DPE ?
- 3.Les principales composantes du DPE
- 4.Boostez votre DPE : Conseils pratiques
- 5.Comprendre mon DPE
- 6.Innover pour une performance énergétique optimale
- 7.Les obligations et interdictions
- 8.Audit énergétique
- 9.Travaux de rénovation énergétique : coût et aides disponibles
- 10.Homy Diagnostic : Vos experts en diagnostics immobiliers

# 1.1 DPE : Les Clés Pour Mieux Comprendre Son Impact Sur L'immobilier

Le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) est un document obligatoire pour vendre ou louer un bien immobilier. Il évalue la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre d'un logement.



## Qui est concerné ?

- **Propriétaires vendeurs** : Le DPE doit être présenté à l'acheteur potentiel.
- **Bailleurs** : Il est obligatoire dans le cadre d'une location.
- **Occupants** : Ils bénéficient d'un outil pour optimiser leur consommation énergétique.

## Validité d'un DPE

- Durée standard : **10 ans**.
- Les DPE réalisés avant 2018 ne sont plus valides depuis 2023, et ceux réalisés entre 2018 et mi-2021 sont caduques en 2025.

# 1.2 DPE : Les Clés Pour Mieux Comprendre Son Impact Sur L'immobilier

## Impact sur le prix de l'immobilier

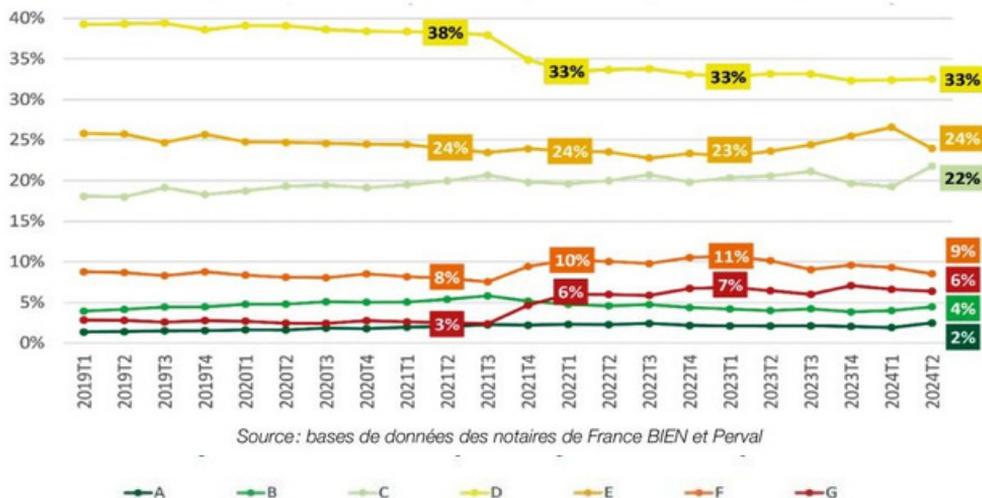
Selon une étude du Crédit Logement :

- **Biens classés A ou B** : Majorés de **+4,2 %** en moyenne.
- **Biens classés F ou G** : Minorés de **-9,7 %**.

En 18 mois, les prix des biens avec un mauvais DPE ont crû **moitié moins vite** que ceux ayant une étiquette A à E.

La part des logements économes vendus en 2024 conserve un niveau élevé

Parts des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse).



## 2. Comment préparer son DPE ?

**Pour obtenir un DPE précis,  
il est essentiel de :**

### **Réunir les documents nécessaires :**

- Factures de travaux d'isolation ou de rénovation.
- Justificatifs d'entretien des équipements (chaudière, ventilation).
- Appels de charges pour les biens en copropriétés.
- Identifiant fiscal du logement.

### **Faciliter l'accès au diagnostiqueur :**

- Dégager les combles, chaufferie, et autres zones techniques.
- Préparer une visite complète et fluide pour éviter les données estimées.

### **Lister les améliorations récentes :**

- Ajoutez tout détail pertinent, comme le remplacement de fenêtres ou l'installation de panneaux solaires.

### 3. Les principales composantes du DPE

Les déperditions thermiques représentent les pertes de chaleur d'un bâtiment à travers ses différents éléments. Voici une répartition typique des déperditions thermiques dans un logement standard, basée sur les composantes du DPE :



## 3.1 La toiture

### Dépense thermique : 25% à 30%

La toiture est l'un des éléments les plus exposés. Une mauvaise isolation entraîne des pertes significatives de chaleur, surtout en hiver.

#### **Solution :**

Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur avec des matériaux adaptés.



## 3.2 Les murs extérieurs

**Déperditions thermiques : 15% à 20%**

Les murs mal isolés laissent échapper beaucoup de chaleur.

### **Solution :**

Isolation thermique par l'extérieur (ITE) ou par l'intérieur (ITI).

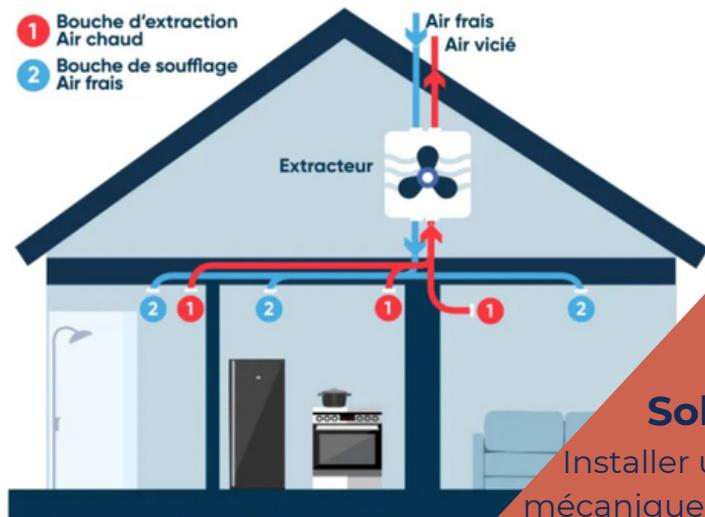


## 3.3 Ventilation et infiltrations d'air

### Déperditions thermiques : 15% à 20%

Une ventilation naturelle mal contrôlée ou des infiltrations par les fissures et les ouvertures peuvent entraîner d'importantes pertes d'énergie.

Fonctionnement d'une VMC double flux



### Solution :

Installer une ventilation mécanique contrôlée (VMC) et améliorer l'étanchéité à l'air du bâtiment.

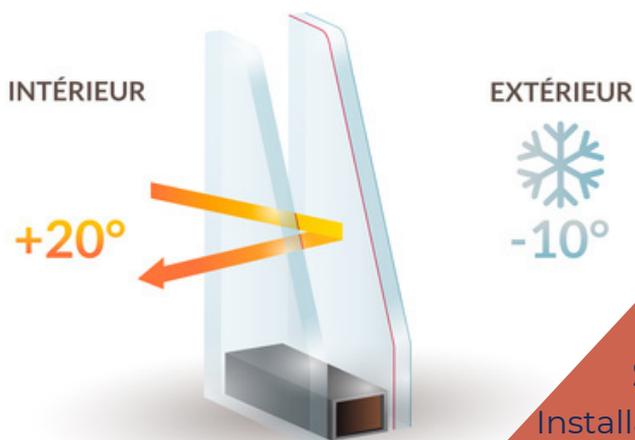


Mettre en place une **VMC hygroréglable**, car l'air humide est plus difficile à chauffer.

## 3.4 Fenêtres et portes

### Déperditions thermiques : 10% à 15%

Les ouvertures sont des zones vulnérables, surtout si elles sont en simple vitrage ou mal étanchéifiées.



#### **Solution :**

Installation de fenêtres à double ou triple vitrage et traitement des joints d'étanchéité.



## 3.5 Planchers bas (sols en contact avec le vide sanitaire ou le sol)

**Déperditions thermiques : 7% à 10%**

Ces pertes sont dues à la conduction thermique entre le plancher et le sous-sol ou la terre.

### **Solution :**

Isolation du plancher bas  
ou du vide sanitaire.



## 3.6 Ponts thermiques

### Déperditions thermiques : 5%

Ce sont des zones où les matériaux isolants sont interrompus (coins de murs, jonction entre plancher et mur, etc.), favorisant les pertes de chaleur.

#### Solution :

Traitement des ponts thermiques lors des travaux d'isolation.

Mur extérieur

Fuite de chaleur

Risque de condensation en hiver

Dalle

Isolant

## 3.7 Chauffage et production d'eau chaude (ECS) : pertes liées au système

Bien que cela ne soit pas directement une déperdition par l'enveloppe, un système de chauffage ou d'ECS inefficace peut amplifier la consommation énergétique.

### ASTUCES

Installer des robinets thermostatiques sur les radiateurs afin de mieux contrôler la température.

### Solution :

- Isolation des tuyaux de chauffage.
- Adapter la capacité du ballon d'eau chaude à la taille de votre logement pour éviter les surconsommations



## 4. Boostez votre DPE : Conseils pratiques

**Pour remonter dans les classes énergétiques, Homy préconisent les travaux suivants :**

### **1. Renforcez l'isolation :**

Priorisez les murs, toits, et planchers.

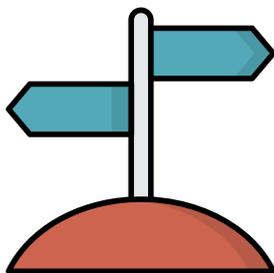
### **2. Modernisez vos équipements :**

Installez une pompe à chaleur ou une chaudière à condensation.

Adaptez la capacité du ballon d'eau chaude à la taille du logement.

### **3. Réduisez les ponts thermiques :**

Utilisez des isolants adaptés aux jonctions critiques.

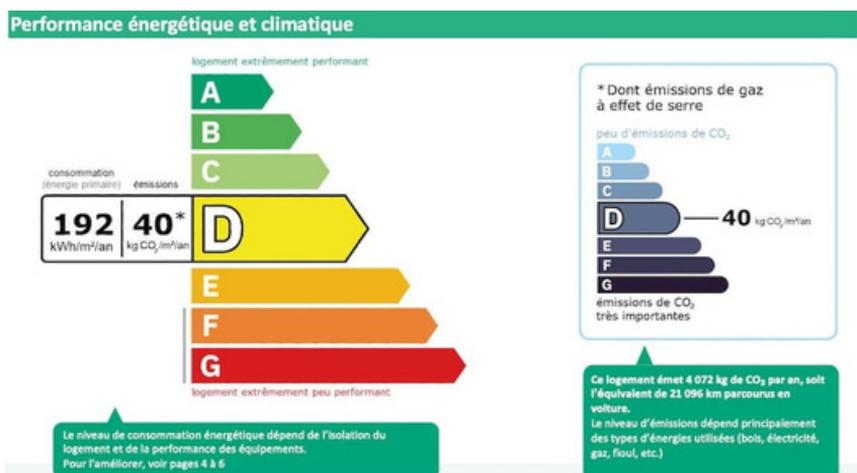


# 5.1 Comprendre mon DPE

Une fois le DPE réalisé, il fournit :

## 1. Les étiquettes énergie et climat

Le DPE attribue deux étiquettes importantes au logement :



**Étiquette Énergie** : indique la consommation d'énergie primaire en kilowattheures par mètre carré et par an (kWh/m<sup>2</sup>.an). Les classes vont de A (très économe) à G (très énergivore).

**Étiquette Climat** : mesure les émissions de gaz à effet de serre (en kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an). Là aussi, les classes vont de A (faible impact) à G (impact élevé).

**Ces étiquettes permettent de visualiser rapidement la performance énergétique et l'impact environnemental du logement.**

## 5.2 Comprendre mon DPE

### 2. Consommation énergétique du logement

#### **Le DPE indique :**

Les consommations estimées pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, et parfois le refroidissement.

Une estimation en euros par an des coûts énergétiques, utile pour comprendre combien le logement pourrait coûter en énergie.

### 3. Les déperditions thermiques

Le diagnostic identifie les parties du logement où il y a des pertes de chaleur (par exemple, les murs, les fenêtres, la toiture, les planchers). Cela aide à savoir quelles zones isoler en priorité.

## 5.3 Comprendre mon DPE

### 4. Les recommandations d'amélioration

Le DPE propose des pistes pour améliorer la performance énergétique du logement, comme :

- **Changer les fenêtres** pour du double vitrage.
- **Isoler les combles ou les murs.**
- Installer une **chaudière plus performante** ou des **systèmes d'énergie renouvelable** (pompe à chaleur, panneaux solaires).

Ces suggestions sont souvent accompagnées d'une estimation des gains énergétiques et des économies potentielles.

### 5. Informations générales sur le logement

**On retrouve des détails comme :**

- La surface habitable.
- Le type de bâtiment (maison ou appartement).
- Le mode de chauffage utilisé (gaz, électricité, fioul, bois, etc.).

## 5.4 Comprendre mon DPE

### 6. Impact du logement sur l'environnement

Le DPE met en évidence l'empreinte écologique du logement à travers les émissions de CO<sub>2</sub>, ce qui peut être un critère important pour des acheteurs ou locataires sensibles à l'environnement.

#### Pourquoi comprendre son DPE est important ?

**Valorisation du bien immobilier :** Un logement bien classé se vend ou se loue mieux.

**Planification des travaux :** Identifier les améliorations nécessaires pour réduire vos factures d'énergie.

**Respect des obligations :** Dans certains cas, un mauvais DPE peut entraîner l'interdiction de louer le bien (loi Climat et Résilience).

## 6. Innover pour une performance énergétique optimale

**Domotique énergétique :** Gérez la température grâce à des thermostats connectés.

**Vitrages intelligents :** Protégez contre la chaleur estivale et conservez celle hivernale.

**Isolation thermique par l'extérieur :** Plus couteuse que l'isolation thermique par l'intérieur (ITI), l'ITE améliore la performance tout en conservant l'inertie thermique.

### BON A SAVOIR

Chez Homy, nous vous accompagnons dans vos travaux de rénovation énergétique en réalisant un DPE projeté. Cette démarche permet d'identifier les solutions les mieux adaptées à votre logement afin d'optimiser efficacement votre DPE final.

# 7. Les obligations et interdictions

## Interdictions de location pour les passoires énergétiques :

Dès **2025**, les logements classés G ne seront plus louables. Les logements classés F seront interdits à la location en **2028**. Les logements classés E seront interdits à la location en **2034**.



Dans les annonces de vente ou de location, les étiquettes énergie et climat doivent apparaître de façon claire et lisible (classe A à G).

L'absence de DPE ou d'informations dans les annonces peut entraîner des amendes ou la nullité de la transaction.

L'obligation d'audit énergétique réglementaire avant la vente d'une passoire thermique (F ou G sur le DPE) est entrée en vigueur le 1er avril 2023.

## 8.1 Audit énergétique

***L'audit énergétique est un dispositif complémentaire au DPE, destiné à fournir une analyse plus approfondie des performances énergétiques des logements et à proposer des solutions concrètes pour leur rénovation. Cette obligation concerne principalement les logements mal classés (passoires thermiques).***

### 1. Qu'est-ce que l'audit énergétique ?

L'audit énergétique est un rapport détaillé qui va au-delà du DPE. Il inclut :

Une analyse des déperditions thermiques par poste (toiture, murs, fenêtres, planchers, etc.).

Un état des lieux des équipements de chauffage, ventilation et eau chaude.

Des propositions de scénarios de rénovation énergétique, hiérarchisés par étapes, pour améliorer la classe énergétique du logement.

## 8.2 Audit énergétique

### 2. Qui est concerné par l'obligation d'audit énergétique ?

L'audit énergétique est obligatoire pour certaines transactions immobilières :

Depuis le **1er avril 2023**, il est requis pour la vente de maisons individuelles et de bâtiments collectifs en monopropriété classés F ou G (passoires thermiques).

Depuis le **1er janvier 2025**, un audit énergétique devra être réalisé lors de la vente de **maisons classées E**

Cette obligation sera progressivement étendue :  
**2034** ➔ Logements classés D.

## 8.3 Audit énergétique

### 3. Objectifs de l'audit énergétique

L'audit énergétique vise à :

**Guider** les propriétaires dans la rénovation énergétique de leur logement.

**Identifier** les travaux prioritaires pour atteindre une meilleure classe énergétique (par exemple, passer de F à C).

**Répondre** aux exigences des politiques climatiques françaises et européennes.

### 4. Contenu d'un audit énergétique

Un audit énergétique doit inclure :

**Diagnostic initial :** Évaluation précise de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

**Scénarios de rénovation :**

- 1.Des travaux proposés par étapes, avec un coût estimatif pour chaque étape.
- 2.L'objectif est d'atteindre, au minimum, la classe C du DPE.

**Impact des travaux :** Évaluation des économies d'énergie et des réductions d'émissions après travaux.

## 8.4 Audit énergétique

### 5. Qui peut réaliser l'audit énergétique ?

Seuls des professionnels certifiés peuvent réaliser un audit énergétique. Il peut s'agir :

- D'un bureau d'études thermiques.
- D'un architecte spécialisé.
- D'un diagnostiqueur immobilier certifié pour l'audit énergétique.

### 6. Coût de l'audit énergétique

Le coût d'un audit énergétique varie selon la taille du logement et la complexité de l'analyse :

En moyenne, il est compris entre **500 et 1 200 €**.

➔ Des **aides financières** sont disponibles pour réduire ce coût, comme MaPrimeRénov' Audit (prise en charge jusqu'à 500 €).

### 7. Sanctions en cas de non-respect

Si un audit énergétique n'est pas fourni lors de la vente d'un logement concerné :

- La vente pourrait être retardée ou annulée.
- Le vendeur risque des litiges avec l'acheteur pour non-respect de l'obligation légale.

# 9. Travaux de rénovation énergétique : coût et aides disponibles

## 1. Estimation des coûts :

Isolation des combles : 20 à 60 €/m<sup>2</sup>.

Pompe à chaleur : 6 000 à 12 000 €.

### Passage de l'étiquette G à la C ou D

Minimum 200 € ttc/m<sup>2</sup> - Maximum 350 € ttc/m<sup>2</sup>

### Atteindre le niveau BBC

Minimum 400 € ttc/m<sup>2</sup> - Maximum 450 € ttc/m<sup>2</sup>

## 2. Aides financières :

- MaPrimeRénov' : Jusqu'à 90 % du coût pour les ménages modestes.
- Éco-prêt à taux zéro : Jusqu'à 50 000 €.
- La TVA à taux réduit
- La prime énergie (CEE)



Simulez le montant de vos aides sur :  
[france-renov.gouv.fr/aides/simulation](https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation)

# 10. Homy Diagnostic : Vos experts en diagnostics immobiliers

Intervention  
rapide

Accompagnement  
Personnalisé

Expertise fiable

## Nos coordonnées :

**Instagram :**

@homy\_diagnostic

**Email :**

contact@homy-diagnostic.fr

**Site web :**

[www.homy-diagnostic.fr](http://www.homy-diagnostic.fr)

**Téléphone :**

01.89.62.39.79

**homy.**

DIAGNOSTIC  
IMMOBILIER