



GUIDE GRATUIT

DPE F ou G : le point de départ

Ce que votre étiquette énergie change vraiment pour louer, vendre ou rester chez vous

Recevoir un DPE classé F ou G change vos obligations, que vous soyez bailleur ou vendeur, souvent sans que le document lui-même vous explique quoi faire. Ce guide fait le tri entre ce qui est déjà encadré, ce qu'il faut vérifier avant d'agir, et les postes de travaux qui font réellement bouger une étiquette énergie. Vous y trouverez aussi les questions à poser à un professionnel et les erreurs qui coûtent du temps ou de l'argent sans faire progresser votre classe.

Que mesure réellement une étiquette F ou G ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) mesure deux choses : la consommation d'énergie primaire de votre logement (chauffage, eau chaude, refroidissement, ventilation) et ses émissions de gaz à effet de serre. Le résultat est exprimé en kWh par mètre carré et par an, puis traduit en une lettre de A à G.

Les classes F et G sont les deux dernières du classement. On les appelle couramment "passoires thermiques" parce qu'elles correspondent aux logements qui consomment et polluent le plus, souvent à cause d'une isolation insuffisante, d'un système de chauffage énergivore ou d'une ventilation absente.

Une étiquette F n'a pas les mêmes conséquences qu'une étiquette G, notamment sur le calendrier des interdictions de location. La première chose à faire n'est donc pas de retenir "F ou G" comme un bloc, mais de connaître précisément votre classe et le chiffre de consommation qui l'accompagne.

Action à faire maintenant : reprenez votre DPE, notez la classe exacte (F ou G) et le chiffre en kWh/m²/an. Ce chiffre vous servira de référence pour mesurer l'effet de futurs travaux.

Ce qui est interdit pour la location, et depuis quand le vérifier

Les logements classés G et F sont progressivement concernés par des restrictions de mise en location, dans le cadre de la loi Climat et résilience. Le principe : plus la classe est mauvaise, plus la restriction s'applique tôt.

Les dates précises d'entrée en application dépendent de votre classe exacte et ont pu être ajustées depuis leur adoption. Ne vous fiez pas à une date entendue en ligne ou rapportée par un tiers : le calendrier applicable à votre situation doit être vérifié directement sur service-public.fr, qui tient cette information à jour.

Trois situations sont à distinguer :

- Vous relouez un logement déjà loué : la date qui s'applique à vous peut différer de celle d'une première mise en location.
- Vous signez un nouveau bail : vérifiez si votre classe est déjà concernée à la date de signature.
- Vous renouvelez un bail existant : le logement doit rester conforme aux règles en vigueur à la date de renouvellement.

Action à faire maintenant : allez sur service-public.fr, section logement, et recherchez le calendrier des restrictions de location pour les logements classés F et G. Notez la date qui s'applique à votre classe et à votre situation.

Vendre un bien F ou G : ce que ça change concrètement

Pour un bien classé F ou G mis en vente, un audit énergétique réglementaire est obligatoire en plus du DPE. Cet audit va plus loin : il doit proposer des scénarios de travaux chiffrés pour améliorer la performance du logement, et cette estimation doit être remise à l'acquéreur.

Cette obligation change la négociation. Un acheteur informé peut s'appuyer sur l'audit pour demander une baisse de prix ou anticiper le coût des travaux dans son financement. Un DPE flou ou un audit absent au moment de la signature peut retarder la vente.

L'étiquette et sa classe doivent aussi apparaître dans toute annonce, sur les portails comme en vitrine d'agence.

Action à faire maintenant : si vous envisagez de vendre, demandez dès maintenant un devis pour l'audit énergétique réglementaire auprès d'un professionnel certifié, sans attendre la mise en vente.

Vérifier que votre DPE est exploitable

Un DPE mal renseigné peut vous classer plus mal, ou mieux, que la réalité de votre logement, avec des conséquences directes sur vos obligations. Avant d'envisager des travaux, vérifiez que le diagnostic reflète bien votre logement. Le DPE a aussi une durée de validité limitée : au-delà, il doit être refait avant toute location ou vente.

Point à vérifier	Erreur fréquente	Conséquence si erronée
Surface habitable	Surface mal mesurée ou incluant des espaces non chauffés	Consommation ramenée au m ² faussée, classe potentiellement incorrecte
Type de chauffage	Ancien système remplacé mais non mis à jour dans le diagnostic	Consommation calculée sur un équipement qui n'existe plus
Isolation déclarée	Travaux réalisés mais non signalés au diagnostiqueur, faute de justificatif	Logement sous-évalué malgré des travaux déjà faits
Date d'émission	Diagnostic ancien, méthode de calcul obsolète	DPE non opposable, à refaire avant location ou vente

Si vous pensez que votre DPE ne correspond pas à la réalité, vous pouvez le contester. La marche à suivre est précisée par l'ADEME et par service-public.fr.

Action à faire maintenant : ressortez votre DPE et comparez chaque ligne (surface, chauffage, isolation, date) avec la réalité actuelle du logement. En cas d'écart, contactez le diagnostiqueur ou demandez un nouveau diagnostic.

Les postes de travaux qui font vraiment bouger la classe

Tous les travaux ne se valent pas pour faire progresser une étiquette énergie. Certains postes ont un effet réel sur le calcul du DPE, d'autres améliorent le confort sans changer la classe. Voici les postes qui pèsent le plus dans le calcul.

Poste de travaux	Effet sur la classe DPE	Ordre de grandeur observé*
Isolation des combles ou toiture	Fort, souvent le premier poste de déperdition dans un logement ancien	Quelques milliers d'euros pour une maison courante
Isolation des murs (intérieure ou extérieure)	Fort, chantier plus lourd et plus cher que les combles	Plusieurs milliers à quelques dizaines de milliers d'euros selon la technique
Remplacement des fenêtres	Modéré seul, renforce l'effet des autres postes d'isolation	Variable selon le nombre d'ouvertures et le matériau
Changement de système de chauffage	Fort si l'ancien système était très énergivore (chauffage électrique direct, chaudière fioul ancienne)	Variable selon l'équipement choisi
Ventilation (VMC)	Faible sur la classe seule, mais nécessaire pour sécuriser une isolation renforcée	Poste généralement plus limité que l'isolation ou le chauffage

* Ces montants sont des ordres de grandeur observés sur des chantiers courants, pas des tarifs officiels. Le prix final dépend de la surface, de l'état du bâti, de l'accessibilité du chantier, des matériaux choisis et de la région.

Action à faire maintenant : identifiez, avec le chiffre de consommation de votre DPE, quel poste (toiture, murs, chauffage) est probablement le plus déperditif dans votre logement. C'est par là qu'il faut commencer à demander des devis.

Dans quel ordre engager les travaux

L'ordre dans lequel vous engagez les travaux a un effet direct sur leur efficacité et sur votre budget. Deux principes simples à retenir.

1. **L'enveloppe avant les équipements.** Isoler avant de changer un système de chauffage évite de dimensionner, et de payer, un équipement neuf pour un logement qui continuera à perdre sa chaleur par le toit ou les murs.

2. Un audit avant un devis isolé. Un professionnel qui ne voit qu'un seul poste (juste les fenêtres, juste le chauffage) ne peut pas vous dire quel est l'effet réel sur votre classe DPE. Un audit énergétique global priorise les postes selon leur effet réel sur votre logement précis.

Faire les travaux dans le mauvais ordre est l'une des façons les plus courantes de dépenser sans faire bouger l'étiquette.

Action à faire maintenant : avant de signer un premier devis, demandez si ce poste est cohérent avec l'ensemble de votre logement, ou s'il vaudrait mieux commencer par un autre.

Comment financer les premiers travaux

Plusieurs dispositifs d'aide existent pour financer une partie des travaux de rénovation énergétique, notamment pour les logements classés F ou G. Les montants, conditions de ressources et plafonds évoluent régulièrement : ne vous basez pas sur un chiffre entendu par un voisin ou lu sur un forum.

Les organismes qui font foi pour connaître les aides auxquelles vous avez droit :

- Le simulateur officiel disponible via service-public.fr ou France Rénov, pour estimer vos aides selon vos revenus et votre logement.
- L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour les dispositifs liés aux revenus modestes et à la rénovation globale.
- Votre mairie ou intercommunalité, qui peut proposer des aides locales complémentaires.

Un point de vigilance : un artisan ou un intermédiaire qui vous annonce un montant d'aide précis avant l'instruction de votre dossier ne peut pas garantir ce chiffre. Seul l'organisme instructeur confirme le montant final.

Action à faire maintenant : passez le simulateur d'aides sur service-public.fr avec votre situation réelle (revenus, composition du foyer, travaux envisagés) avant de vous engager auprès d'un professionnel.

La checklist a cocher

- ☐ J'ai noté la classe exacte (F ou G) et le chiffre en kWh/m²/an de mon DPE.
- ☐ J'ai vérifié la date d'émission de mon DPE et sa durée de validité restante.
- ☐ J'ai comparé la surface indiquée sur le DPE avec la surface réelle de mon logement.
- ☐ J'ai vérifié que le système de chauffage actuel correspond à celui décrit dans le DPE.
- ☐ J'ai vérifié si des travaux d'isolation déjà réalisés sont bien pris en compte dans le diagnostic.
- ☐ J'ai consulté service-public.fr pour connaître le calendrier des restrictions de location applicable à ma classe.
- ☐ Si je vends, j'ai demandé un devis pour l'audit énergétique réglementaire.
- ☐ J'ai identifié, à partir du DPE, le poste de déperdition le plus probable (toiture, murs, chauffage).
- ☐ J'ai passé le simulateur d'aides sur service-public.fr ou France Rénov avec ma situation réelle.
- ☐ Je n'ai signé aucun devis de travaux sans savoir s'il s'agit du bon poste à traiter en premier.
- ☐ J'ai gardé une copie de mon DPE et de l'audit énergétique, si réalisé, dans un dossier accessible.
- ☐ J'ai vérifié auprès de l'ADEME ou de service-public.fr la procédure à suivre si je veux contester mon DPE.

Les erreurs qui coutent cher

Se fier à une date d'interdiction entendue en ligne sans la vérifier pour sa propre classe.

Le propriétaire découvre trop tard que sa classe précise (F ou G) est déjà concernée, ou pense l'être alors que ce n'est pas encore le cas.

La parade. Vérifier systématiquement le calendrier applicable à sa classe exacte sur service-public.fr avant toute décision.

Faire établir un devis de travaux sur un seul poste, par exemple juste les fenêtres, sans vue d'ensemble.

Le montant est dépensé sans que la classe DPE ne change, parce que le vrai poste de déperdition (toiture, murs) n'a pas été traité.

La parade. Demander un audit énergétique ou un avis global avant de valider un devis sur un seul poste.

Ignorer une erreur visible sur le DPE, comme la surface ou le chauffage, en pensant que ça ne change rien.

La classe affichée ne correspond pas à la réalité du logement, ce qui peut fausser une négociation de vente ou une obligation de location.

La parade. Comparer ligne à ligne le DPE avec la réalité du logement et contacter le diagnostiqueur en cas d'écart.

Attendre la mise en vente pour commander l'audit énergétique réglementaire.

Le délai d'obtention de l'audit retarde la signature ou oblige à revoir le prix en urgence face à un acheteur déjà informé.

La parade. Commander l'audit dès que la vente est envisagée, pas au moment de signer le mandat.

Croire un montant d'aide annoncé par un artisan avant l'instruction du dossier.

Le budget prévisionnel des travaux est faussé si l'aide réelle est inférieure au montant annoncé.

La parade. Vérifier le montant réel via le simulateur officiel ou directement auprès de l'organisme instructeur, comme l'ANAH ou service-public.fr.

Les questions à poser au professionnel

1. Quelle est la méthode de calcul utilisée pour établir ce DPE, et à quelle date a-t-elle été appliquée ?
2. Quels éléments de mon logement, comme la surface, le chauffage ou l'isolation, avez-vous mesurés vous-même, et lesquels sont déclaratifs ?
3. Si je fais tel poste de travaux, quel est l'effet attendu sur ma classe DPE, concrètement ?
4. Cet audit énergétique propose-t-il plusieurs scénarios de travaux, ou un seul bouquet imposé ?
5. Êtes-vous certifié pour ce type de diagnostic, et votre accréditation Cofrac est-elle toujours valide ?
6. Quel est le délai entre la réalisation de ce diagnostic ou cet audit et sa remise finale écrite ?

La méthode complète pour sortir de la classe F ou G, 19 euros

Le guide payant La méthode complète pour sortir de la classe F ou G reprend chaque poste de travaux en détail, avec un ordre de priorité adapté à différents types de logements, les arbitrages entre rénover, vendre en l'état ou louer sous condition, ainsi qu'une trame pour négocier avec un acheteur ou un locataire informé. Il est proposé à 19 euros et s'adresse aux propriétaires qui ont déjà lu leur DPE et veulent construire un plan d'action chiffré.