

LES ESSENTIELS DE CHRISTELLE

DPE 2026

Ce qui *change vraiment* pour votre bien

*Le guide complet pour vendre ou louer
sereinement au Pays d'Auray et sur le
littoral morbihannais, sans mauvaise
surprise sur votre diagnostic énergétique.*

ÉDITION 2026 · PAYS D'AURAY



Christelle Tourneau

Essentia Immobilier
Négociatrice indépendante — Pays d'Auray

Pourquoi ce guide, pourquoi maintenant

Depuis quelques mois, une question revient dans presque toutes mes premières conversations avec les propriétaires du Pays d'Auray : « **Est-ce que mon DPE va m'empêcher de vendre ?** ». Ce n'est pas un hasard. Le Diagnostic de Performance Énergétique est devenu, en quelques années, l'un des critères les plus regardés par les acquéreurs — au même titre que le prix au mètre carré ou l'exposition du bien.

Et 2026 apporte un changement réel, très concret pour une grande partie du bâti breton : la méthode de calcul du DPE vient d'évoluer pour les logements chauffés à l'électricité — un mode de chauffage extrêmement répandu dans nos maisons des années 1970 à 1990, ici, entre Auray, Carnac, Locmariaquer et le golfe.



L'Hermine d'Essentia — Ce guide reprend, en plus complet, l'article que Christelle a publié dans son Journal local. Toutes les informations sont vérifiées et sourcées : lois, arrêtés, sites officiels. Aucune approximation.

Ce guide a un seul objectif : vous donner, en moins de 15 minutes de lecture, une vision claire et actionnable de ce qui change, de ce qui vous concerne réellement, et des étapes concrètes à suivre — que vous prépariez une vente dans les prochains mois ou que vous vouliez simplement savoir où vous en êtes.

Ce que vous allez trouver dans ce guide

- Ce qu'est le DPE et pourquoi il pèse désormais autant dans une négociation
- Le calendrier légal d'interdiction de location, classe par classe
- Le changement de calcul 2026 expliqué simplement — et qui en profite
- Une checklist pour savoir si votre logement est concerné
- La marche à suivre pour un recalcul gratuit, sans repasser de diagnostic
- Comment transformer votre DPE en argument de vente plutôt qu'en point de friction

Le DPE en 2 minutes : ce qu'il faut vraiment savoir

Le DPE évalue la consommation d'énergie d'un logement et son impact en émissions de gaz à effet de serre, sur une échelle de A (très performant) à G (passoire thermique). Il figure obligatoirement dans toute annonce immobilière et dans le dossier de diagnostics techniques remis à l'acquéreur.

Un tournant juridique en 2021

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (loi n° 2021-1104), le DPE est **opposable**. Concrètement : il n'est plus un simple document informatif, il engage la responsabilité du vendeur au même titre que les autres diagnostics techniques. Un acquéreur qui s'estime lésé par des informations erronées peut, dans certains cas, se retourner contre le vendeur.

Sur le Pays d'Auray, le bâti est particulièrement hétérogène : longères anciennes en pierre, pavillons des années 1970-80, constructions plus récentes aux normes RT2012 ou RE2020. Résultat : deux maisons du même secteur, parfois de surface comparable, peuvent afficher des classes énergétiques très différentes. C'est justement ce qui rend la lecture du DPE indispensable avant toute mise en vente — pas après.

Pourquoi les acquéreurs y regardent de si près

Un DPE défavorable ne bloque pas une vente. Mais il change la manière dont le bien doit être préparé, présenté et négocié :

- Les acquéreurs intègrent le coût d'une rénovation énergétique dans leur offre — parfois avant même la première visite
- Une partie d'entre eux raisonnent en investisseurs ou en revente future, ce qui les rend plus sensibles à la classe énergétique
- Un DPE en F ou G réduit mécaniquement le nombre d'acheteurs prêts à se positionner, notamment ceux qui ont besoin d'un financement bancaire soumis à des critères de performance énergétique

Le calendrier légal d'interdiction de location

Fixé par la loi Climat et Résilience, ce calendrier s'applique aux logements mis en location (nue ou meublée). Il concerne aussi les vendeurs, même pour une résidence principale : une partie des acquéreurs raisonne en investisseurs ou anticipe une revente future.

Classe DPE	Interdiction de location	Statut au Pays d'Auray
G	Depuis le 1er janvier 2025	Déjà en vigueur
F	À partir du 1er janvier 2028	À anticiper dès maintenant
E	À partir du 1er janvier 2034	Échéance lointaine mais à surveiller

À retenir

Ces dates concernent la **mise en location**. Elles n'interdisent pas la vente d'un bien classé F ou G — mais elles influencent directement la décision et la marge de négociation des acquéreurs, notamment ceux qui envisagent de louer le bien par la suite.

Et pour une résidence secondaire ?

Le calendrier ci-dessus s'applique à la location. Une résidence secondaire non louée n'est pas concernée par l'interdiction, mais reste soumise à l'obligation d'affichage du DPE en cas de vente, et les mêmes réflexes d'acheteurs s'appliquent : un bien mal classé se négocie différemment.

2026 : le calcul du DPE change pour les logements électriques

C'est la nouveauté qui concerne le plus grand nombre de propriétaires du Pays d'Auray cette année. Depuis le 1er janvier 2026, le mode de calcul du DPE a évolué pour les logements chauffés à l'électricité.

Le chiffre à retenir

Le **coefficient de conversion de l'énergie électrique**, utilisé dans le calcul du DPE, est passé de **2,3 à 1,9** (arrêté publié au Journal officiel, ministère de la Transition écologique). Cette correction vise à ne plus pénaliser l'électricité, une énergie aujourd'hui largement décarbonée en France.

Concrètement, ce changement **améliore mécaniquement la note** d'une partie du parc immobilier chauffé à l'électricité — **sans qu'aucuns travaux ne soient nécessaires**. Selon les premières estimations relayées par le ministère et plusieurs observatoires spécialisés, entre **700 000 et 850 000 logements** pourraient sortir du statut de « passoire thermique » (classes F et G) au niveau national.

Aucun logement ne perd de classe énergétique avec cette réforme : elle ne joue que dans un sens, celui de l'amélioration pour le bâti électrique.

Pourquoi le Pays d'Auray est particulièrement concerné

Le chauffage électrique — convecteurs, radiateurs électriques, parfois complétés par un poêle à bois — est très répandu dans le bâti individuel construit entre les années 1970 et 1990 sur notre secteur, en l'absence de réseau de gaz de ville dans de nombreuses communes rurales et littorales. C'est précisément le profil de logement qui bénéficie le plus de cette réforme.



L'Hermine d'Essentia — C'est souvent la toute première chose que je vérifie avec Christelle avant une mise en vente : le mode de chauffage et la date du DPE. Un simple recalcul peut changer la présentation du bien.

Votre logement est-il concerné ? La checklist

Cochez les cases qui correspondent à votre situation :

- ☐ Mon logement est chauffé principalement (ou en partie) à l'électricité
- ☐ Mon DPE actuel date d'avant le 1er janvier 2026
- ☐ Mon DPE a été réalisé après le 1er juillet 2021 (DPE « nouvelle formule »)
- ☐ Mon DPE ne comporte pas d'erreur manifeste connue (surface, année de construction, etc.)
- ☐ Je n'ai pas prévu de gros travaux de rénovation énergétique dans les prochains mois

Lecture rapide

Si vous avez coché **les 4 ou 5 premières cases**, votre logement fait probablement partie de ceux qui peuvent bénéficier d'un recalcul gratuit de leur DPE grâce à la réforme 2026. C'est un point à vérifier avant toute mise en vente ou en location.

Les deux exceptions à connaître

Le recalcul automatique et gratuit ne s'applique pas dans deux cas précis :

- **DPE antérieur au 1er juillet 2021** : il s'agit de « l'ancienne formule » de DPE, non compatible avec le recalcul. Un nouveau diagnostic complet, avec passage d'un diagnostiqueur, est nécessaire.
- **DPE comportant une erreur manifeste** (surface erronée, année de construction incorrecte, etc.) : un nouveau diagnostic est également requis pour corriger ces données avant tout recalcul.

Comment obtenir le recalcul gratuit de votre DPE

Si votre logement correspond au profil décrit au chapitre précédent, la démarche est simple et ne nécessite **aucune nouvelle visite d'un diagnostiqueur**.

La marche à suivre

1. **Rendez-vous sur l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe** — la plateforme officielle qui centralise tous les DPE réalisés en France.
2. **Retrouvez votre DPE existant** à l'aide de son numéro (indiqué sur le document remis par votre diagnostiqueur) ou de l'adresse du bien.
3. **Demandez le recalcul** selon la procédure indiquée sur la plateforme — le nouveau coefficient électrique est appliqué automatiquement à vos données existantes.
4. **Récupérez votre DPE actualisé**, valable et opposable au même titre que l'original.

Bon à savoir

Cette démarche est **entièrement gratuite**. Elle ne remplace pas un diagnostic si votre DPE est antérieur à juillet 2021 ou comporte une erreur manifeste (voir chapitre précédent) — dans ce cas, un nouveau passage de diagnostiqueur reste nécessaire.

Quand faire cette démarche ?

Mon conseil, avant toute mise en vente : vérifiez (ou faites recalculer) votre DPE **tôt dans votre projet**, pas au dernier moment. Cela laisse le temps de :

- Anticiper une éventuelle contestation de l'acquéreur
- Rassembler des devis de travaux si besoin, pour rassurer un acheteur potentiel
- Ajuster votre prix de façon réaliste, plutôt que de le découvrir en pleine négociation

Faire du DPE un argument, pas un point de friction

La différence entre un DPE « subi » et un DPE « maîtrisé » se joue presque toujours avant la mise en vente, dans la façon dont le sujet est préparé et présenté.

Ce qui fonctionne

- **Anticiper la question** plutôt que d'attendre qu'elle soit posée en visite
- **Documenter les travaux déjà réalisés** (isolation, menuiseries, chauffage) même s'ils n'ont pas encore été intégrés au DPE
- **Fournir des devis indicatifs** de travaux d'amélioration énergétique, pour donner à l'acquéreur une vision chiffrée plutôt qu'une inquiétude vague
- **Vérifier systématiquement** si un recalcul gratuit s'applique avant de figer un prix de vente

Ce qui affaiblit une négociation

- Découvrir un DPE défavorable après la première offre
- Laisser l'acquéreur seul juge de l'ampleur des travaux nécessaires
- Fixer un prix sans tenir compte de l'impact réel du DPE sur le marché local



L'Hermine d'Essentia — Un DPE bien expliqué, avec des chiffres et des sources à l'appui, devient un signal de transparence qui rassure l'acquéreur. C'est exactement l'esprit de la Méthode P.H.A.R.E. que Christelle applique à chaque mandat.

RÉCAPITULATIF

Votre checklist avant mise en vente

- ☐ J'ai identifié le mode de chauffage de mon logement
- ☐ J'ai vérifié la date de mon DPE actuel
- ☐ J'ai vérifié si mon DPE est éligible au recalcul gratuit 2026
- ☐ J'ai fait la demande de recalcul sur l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe si éligible
- ☐ J'ai rassemblé les justificatifs de travaux déjà réalisés
- ☐ J'ai anticipé, si nécessaire, des devis de travaux à présenter aux acquéreurs
- ☐ J'ai fait le point sur le calendrier d'interdiction de location applicable à mon bien

Un accompagnement personnalisé, dès le premier échange

Je lis votre DPE avec vous, avant même la signature du mandat, pour que votre projet de vente parte sur des bases solides — la Méthode P.H.A.R.E.

Estimation gratuite avec Christelle

Sources : loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience (Légifrance) · calendrier d'interdiction de location par classe DPE, ministère de la Transition écologique · arrêté relatif à l'évolution du calcul du DPE au 1er janvier 2026, ecologie.gouv.fr (réf. Légifrance JORFTEXT000052134589) · Observatoire DPE-Audit, Ademe.

Guide rédigé par Christelle Tourneau, Essentia Immobilier — Pays d'Auray. Informations vérifiées à la date de publication ; les textes de loi et modalités pratiques peuvent évoluer, vérifiez les sources officielles pour toute décision engageante.