Audit DPE de votre parc locatif

Agence exemple · 50 lots · Rouen · données au 25/10/2026

Rapport exemple : 50 DPE réels de Rouen issus de la base publique de l'ADEME, regroupés en un parc fictif et enrichis en cas significatifs pour illustrer chaque catégorie. Adresses et numéros de DPE partiellement masqués.

50	19	8	5
lots analysés	passoires sur vos DPE papier (F ou G)	peuvent sortir du statut de passoire sans travaux	lots proches du seuil : un chantier ciblé peut suffire

Vos lots, classés par action à mener

Catégorie	Ce que cela veut dire	Lots
1. Sauvé par la réforme	Peut sortir des passoires dès maintenant, sans travaux, sur attestation gratuite.	**5**
1b. Sauvé au 1er janvier 2027	Pourra sortir des passoires au 1er janvier 2027 (coefficient 1,7), sans travaux, sur attestation.	**3**
2. Proche du seuil	Classé F en 2027, à moins de 10 % du seuil de la classe E (énergie et émissions) : des travaux ciblés peuvent suffire.	**5**
3. Risque de litige	DPE qui paraît anormalement flatteur : à sécuriser avant toute relocation.	**4**
4. Vraiment à rénover	Passoire sans piste de sortie durable identifiée : prévenir le bailleur à temps.	**4**
Hors passoire, sans alerte	Pas d'urgence ; pour les E, échéance du 1er janvier 2034, à anticiper.	**27**
À confirmer : signaux à vérifier par un diagnostiqueur	Incohérences relevées dans les données publiques, pas des erreurs établies : une contre-expertise peut confirmer l'étiquette, la corriger ou la dégrader.	**2**

Ce qu'il faut retenir

Le gain immédiat. 8 de vos 19 passoires « papier » peuvent sortir du statut de passoire, dès maintenant ou au 1er janvier 2027, du seul fait des réformes du calcul. Sans travaux ni nouvelle visite : une attestation gratuite, téléchargeable sur l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME, remplace l'ancienne étiquette (sans attestation, l'étiquette d'origine reste celle qui fait foi). C'est une raison de moins pour le bailleur de vous retirer ces mandats. Par ailleurs, 2 lots classés G passent ou passeront en F sans travaux : ils redeviennent louables, mais seulement jusqu'au 31/12/2027. Un autre lot est dans ce cas, mais sa surface est à confirmer avant de s'y fier.

Les lots proches du seuil. 5 passoires resteront classées F en 2027 à moins de 10 % du seuil de la classe E (énergie et émissions) : un chantier ciblé peut éviter une rénovation lourde. L'audit apporte ici ce que les réformes ne donnent pas, et c'est là qu'il peut se rembourser. À notre connaissance, aucun logiciel de gestion locative ne fournit cette information.

À sécuriser. 4 DPE paraissent anormalement flatteurs et pourraient exposer votre bailleur si l'étiquette est contestée par un acquéreur, voire un locataire. Le signaler à temps aide à le protéger et renforce votre rôle de conseil.

Au second plan, à confirmer : signaux à vérifier. 2 passoires ont un DPE qui présente des signaux d'incohérence, à faire vérifier par un diagnostiqueur (détail en fin de rapport) ; 1 lot proche du seuil porte aussi un signal, indiqué sur sa fiche. Ce ne sont pas des erreurs établies.

Échéance	Ce qui change
Depuis le 1er janvier 2025	Logements G interdits à la location (nouveaux baux, renouvellements et reconductions tacites).
1er janvier 2027	Coefficient électricité 1,9 vers 1,7 : de nombreux logements chauffés à l'électricité peuvent gagner une classe, sur attestation.
1er janvier 2028	Logements F interdits à la location (même règle : nouveaux baux, renouvellements et reconductions tacites).
1er janvier 2034	Logements E interdits à la location (même règle).

1. Le gain immédiat : lots sauvés sans travaux

Action : télécharger l'attestation de nouvelle étiquette sur l'Observatoire DPE-Audit (gratuit, à partir du numéro de DPE), puis mettre à jour le dossier du bail, l'annonce et prévenir le bailleur. Pour les lots « 2027 », l'attestation devrait être disponible à partir du 1er janvier 2027.

Lot	Adresse	N° DPE	Surface	Papier	Aujourd'hui	Au 01/01/2027
L27	x rue L..., Rouen	2276E03•••••I	23,0 m²	F	E	E
L30	2x rue L..., Rouen	2376E16•••••L	16,2 m²	F	D	D
L35	5x boulevard Y..., Rouen	2276E13•••••K	218 m²	F	E	E
L47	1xx rue R..., Rouen	2276E09•••••S	25,3 m²	G	E	E
L49	9x rue M..., Rouen	2276E03•••••X	41 m²	F	E	E
L07	6x rue M..., Rouen	2576E30•••••N	38,7 m²	F	F	E
L19	x rue B..., Rouen	2676E18•••••V	22,5 m²	F	F	E
L40	7x rue B..., Rouen	2576E03•••••H	30,5 m²	F	F	E

Ce que les réformes ne règlent pas

2. Lots proches du seuil

Action : faire chiffrer les petits travaux qui pourraient suffire à passer le seuil, avant que le bailleur n'envisage une rénovation lourde ou une vente, puis faire établir un nouveau DPE par un diagnostiqueur certifié, qui confirmera ou non le passage.

L01 · 1x avenue R..., Rouen · DPE 2576E30•••••F · 50 m² · Gaz naturel · classe F · 340 kWh/m²/an

En 2027 : 331 kWh/m²/an pour un seuil E à 330. Il manque 1 kWh/m²/an (moins de 1 % du seuil) pour sortir des passoires. Pistes à chiffrer avec un professionnel : régulation et programmation du chauffage, production d'eau chaude, ventilation.

L02 · 2xx rue B..., Rouen · DPE 2276E16•••••L · 10,1 m² · Électricité · classe G · 648 kWh/m²/an

Au 1er janvier 2027 : peut passer de G à F sans travaux, sur attestation. Gain temporaire : louable seulement jusqu'au 31/12/2027, la sortie durable passe par E.
En 2027 : 580 kWh/m²/an pour un seuil E à 531. Il manque 49 kWh/m²/an (9 % du seuil) pour sortir des passoires. Pistes à chiffrer avec un professionnel : régulation et programmation du chauffage, production d'eau chaude, ventilation.

L09 · 1xx rue B..., Rouen · DPE 2676E18•••••K · 13,3 m² · Électricité · classe F · 529 kWh/m²/an

En 2027 : 473 kWh/m²/an pour un seuil E à 451. Il manque 22 kWh/m²/an (5 % du seuil) pour sortir des passoires. Pistes à chiffrer avec un professionnel : régulation et programmation du chauffage, production d'eau chaude, ventilation.

L14 · 3x rue C..., Rouen · DPE 2476E17•••••B · 9,6 m² · Gaz naturel · classe F · 439 kWh/m²/an

Gain disponible : G sur le DPE papier, F selon les règles actuelles, sur attestation gratuite. Le lot redevient louable, mais seulement jusqu'au 31/12/2027 : la sortie durable passe par E.
En 2027, la consommation (433 kWh/m²/an) est déjà sous le seuil E (550) : ce sont les émissions (88 kg CO2/m²/an pour un seuil E à 85) qui maintiennent le lot en F. Il manque 3 kg CO2/m²/an (3 % des émissions). Pistes à chiffrer avec un professionnel : réduire la consommation de l'énergie la plus émettrice (chauffage, eau chaude) ou en changer.

L28 · x place S..., Rouen · DPE 2576E30•••••L · 52 m² · Gaz naturel · classe F · 338 kWh/m²/an

En 2027 : 330 kWh/m²/an pour un seuil E à 330. Il manque moins de 1 kWh/m²/an (moins de 1 % du seuil) pour sortir des passoires. Pistes à chiffrer avec un professionnel : régulation et programmation du chauffage, production d'eau chaude, ventilation.
À confirmer, signal à vérifier par un diagnostiqueur (pas une erreur établie) : Probablement le même logement (même adresse, surface voisine) : il avait obtenu D en septembre 2025 (DPE 2576E28•••••Q), avec le même chauffage, à la même date de visite déclarée. Le DPE le plus récent le classe F. Données modifiées : Ubat (W/m².K) : 0,9 devient 2,1 ; déperditions des murs : 30,5 devient 109,1 ; ponts thermiques : 0,0 devient 12,2. La contre-expertise peut aussi confirmer l'étiquette actuelle : c'est peut-être le DPE précédent qui était erroné, ou un autre logement de l'adresse.

3. DPE à risque de litige

Signal à confirmer par un diagnostiqueur. Action : avant toute relocation ou mise en vente, demander au diagnostiqueur de justifier ce résultat, ou faire réaliser un nouveau DPE. Un DPE trop beau peut exposer le bailleur s'il est contesté : d'après Meilleurtaux (octobre 2024), la cour d'appel de Rouen a condamné des vendeurs et un diagnostiqueur à indemniser les acquéreurs d'un logement vendu en 2014 avec un DPE D et classé G par une expertise : 61 000 € de dommages et intérêts, plus le coût des travaux. Le signaler à temps relève de votre rôle de conseil.

L15 · 6x rue B..., Rouen · DPE masqué · 42 m² · Gaz naturel · classe **E** · 279 kWh/m²/an

Probablement le même logement (même adresse, surface voisine) : il était classé G en mars 2026. Le DPE le plus récent le classe E 140 jours plus tard, avec le même chauffage (Chaudière gaz à condensation 2001-2015) et sans amélioration d'isolation visible dans les données publiques. Données modifiées entre les deux : ventilation : Ventilation naturelle par conduit devient Ventilation par ouverture des fenêtres ; déperditions des murs : 55,4 devient 29,1 ; déperditions toiture : 108,8 devient 31,1 ; déperditions des baies : 16,1 devient 21,8 ; ponts thermiques : 20,1 devient 13,9 ; déperditions par renouvellement d'air : 46,7 devient 22,5. Explications légitimes possibles : il s'agit de deux logements distincts de l'adresse, le second DPE corrige une erreur de saisie du premier, ou s'appuie sur un justificatif (facture de travaux, plans). À vérifier : demander les justificatifs au bailleur et les garder au dossier.

L22 · x rue S..., Rouen · DPE masqué · 47 m² · Gaz naturel · classe **E** · 269 kWh/m²/an

Deux DPE portent la même date de visite déclarée, probablement pour le même logement (même adresse, surface voisine) : le premier le classait G, le second, établi 244 jours plus tard, le classe E, avec une isolation déclarée meilleure. Données modifiées entre les deux : toiture / plancher haut : comble aménagé insuffisante devient comble perdu très bonne ; version du DPE : 2,1 devient 2,2 ; déperditions toiture : 56,0 devient 0,0 ; déperditions par renouvellement d'air : 80,5 devient 37,5. La version de la méthode a aussi changé (2,1 vers 2,2), ce qui peut expliquer une partie de l'écart. Explications légitimes possibles : il s'agit de deux logements distincts de l'adresse, le second DPE corrige une erreur de saisie du premier, ou s'appuie sur un justificatif (facture de travaux, plans). À vérifier : demander les justificatifs au bailleur et les garder au dossier.

L34 · 1xx rue B..., Rouen · DPE masqué · 23,9 m² · Électricité · classe **D** · 256 kWh/m²/an

Deux DPE portent la même date de visite déclarée, probablement pour le même logement (même adresse, surface voisine) : le premier le classait G, le second, établi 5 jours plus tard, le classe D. Données modifiées entre les deux : ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres devient VMC SF Auto réglable après 2012 ; Ubat (W/m².K) : 2,5 devient 1,1 ; déperditions des murs : 65,8 devient 13,4 ; déperditions par renouvellement d'air : 31,9 devient 17,7. Explications légitimes possibles : il s'agit de deux logements distincts de l'adresse, le second DPE corrige une erreur de saisie du premier, ou s'appuie sur un justificatif (facture de travaux, plans). À vérifier : demander les justificatifs au bailleur et les garder au dossier.

L45 · 6x rue O..., Rouen · DPE masqué · 28,4 m² · Gaz naturel · classe **E** · 337 kWh/m²/an

Deux DPE portent la même date de visite déclarée, probablement pour le même logement (même adresse, surface voisine) : le premier le classait G, le second, établi 49 jours plus tard, le classe E, avec une isolation déclarée meilleure. Données modifiées entre les deux : isolation des murs : insuffisante devient moyenne ; déperditions des murs : 63,9 devient 25,9 ; déperditions par renouvellement d'air : 60,4 devient 23,9. Explications légitimes possibles : il s'agit de deux logements distincts de l'adresse, le second DPE corrige une erreur de saisie du premier, ou s'appuie sur un justificatif (facture de travaux, plans). À vérifier : demander les justificatifs au bailleur et les garder au dossier.

4. Lots vraiment à rénover

Action : prévenir le bailleur maintenant, avec le calendrier d'interdiction, pour planifier les travaux plutôt que subir une vacance ou une reprise de gestion.

Lot	Adresse	Classe	kWh/m²/an	Interdit à la location	Gains et remarques
L08	7x rue D..., Rouen	G	522	déjà (G), louable en F du 01/01/2027 au 31/12/2027 (à confirmer : surface de calcul incohérente)	Au 1er janvier 2027 : peut passer de G à F sans travaux, sur attestation. Gain temporaire : louable seulement jusqu'au 31/12/2027, la sortie durable passe par E. À confirmer : la surface utilisée par le calcul ne correspond pas à la surface habitable déclarée. Faire vérifier la surface avant tout chiffrage.
L23	x rue F..., Rouen	F	402	1er janvier 2028	Aucun gain sans travaux identifié.
L42	x place T..., Rouen	G	435	déjà (G)	Aucun gain sans travaux identifié.
L46	x rue D..., Rouen	F	481	1er janvier 2028	Aucun gain sans travaux identifié.

Au second plan, à confirmer : signaux à vérifier par un diagnostiqueur

Classement à confirmer : ces lots présentent des incohérences dans les données publiques de l'ADEME. Ce ne sont pas des erreurs établies. Action : les faire vérifier par un diagnostiqueur certifié indépendant (contre-expertise), choisi par exemple dans l'annuaire officiel du ministère (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr), jamais l'auteur du DPE. Nous signalons, nous ne corrigeons rien : seule une erreur prouvée peut changer l'étiquette. Le résultat peut aussi confirmer l'étiquette, voire la dégrader.

L20 · x rue V..., Rouen · DPE 2576E17•••••I · 52 m² · Électricité · classe **G** · 548 kWh/m²/an

Année de construction déclarée « avant 1948 » alors que 72 % des 18 DPE de la même adresse indiquent « 1989-2000 ». Une période trop ancienne peut dégrader le calcul.
Une seule classe gagnée ne le rendrait louable que jusqu'au 31/12/2027 : l'enjeu durable est la classe E.

L33 · x rue P..., Rouen · DPE 2376E17•••••M · 49 m² · Gaz naturel · classe **G** · 427 kWh/m²/an

Période déclarée « 1948-1974 » alors que les fichiers fonciers (BDNB) datent le bâtiment de 1978. Une période trop ancienne peut dégrader le calcul (la BDNB peut aussi se tromper).
Une seule classe gagnée ne le rendrait louable que jusqu'au 31/12/2027 : l'enjeu durable est la classe E.

Méthode et limites

Données. Ce rapport est établi à partir des données publiques, sans lecture du DPE complet ; des PDF déposés, nous ne retenons que le numéro. Base publique des DPE de l'ADEME (DPE logements existants depuis juillet 2021), fichiers fonciers via la Base de données nationale des bâtiments (BDNB, CSTB), textes en vigueur : arrêté du 31 mars 2021 modifié le 25 mars 2024 (seuils des petites surfaces), arrêtés du 13 août 2025 (coefficient 1,9) et du 19 août 2026 (coefficient 1,7).

Étiquettes. L'étiquette « papier » est recalculée telle qu'imprimée à l'époque, avec le coefficient et les seuils en vigueur à la date du DPE. Pour l'étiquette actuelle, notre recalcul retrouve celle publiée par l'ADEME pour 99,1 % des DPE en vigueur de Rouen, notre ville de référence (dernier DPE de chaque logement).

Incohérences. Chaque DPE est comparé aux autres DPE qui paraissent porter sur le même logement, aux logements de surface comparable du même bâtiment et, pour les passoires et les DPE suspects, à l'année de construction connue par ailleurs et à la taille du logement. Une consommation plus élevée que celle des voisins ne suffit pas à signaler une passoire, ni une consommation plus basse à signaler un DPE flatteur : l'étage, le toit, un pignon ou une isolation déclarée l'expliquent le plus souvent. Pour un signal à vérifier, une période de construction ne compte comme contredite que si la majorité des DPE de l'adresse déclare une période plus récente, à partir de 1975, sans que la BDNB, quand elle existe, dise le contraire. Pour un risque de litige, seulement si le DPE déclare une période à partir de 1975 et que la BDNB date le bâtiment d'avant 1975. Deux DPE à la même date de visite ne comptent que si surface et hauteur sont quasi identiques. Quand les kWh publiés d'un DPE sont incohérents entre eux, ou quand l'ADEME publie F ou G et que notre calcul donne mieux, le lot est signalé à part : notre recalcul n'est alors pas fiable. Une incohérence est une présomption, pas une preuve : elle justifie une vérification par un diagnostiqueur certifié.

Ce que nous ne faisons pas. Nous signalons, nous ne corrigeons pas. Toute nouvelle étiquette passe par un diagnostiqueur certifié, sur des erreurs démontrées. Nous ne vendons pas de travaux.

Prochaine étape

Déposez les PDF des DPE de vos lots, ou leurs numéros. Nous vous remettons le même rapport sur 20 de vos lots, gratuitement, sous 48 heures ouvrées.

Contact : Reclasse · contact@reclasse.fr · reclasse.fr

Annexe : les lots analysés

Lot	Adresse	Surface	Papier	2026	2027	Catégorie
L01	1x avenue R..., Rouen	50 m²	F	F	F	2. Proche du seuil
L02	2xx rue B..., Rouen	10,1 m²	G	G	F	2. Proche du seuil
L03	3x rue R..., Rouen	59 m²	E	E	E	Hors passoire
L04	4x rue L..., Rouen	64 m²	D	D	D	Hors passoire
L05	3x boulevard L..., Rouen	70 m²	C	C	C	Hors passoire
L06	x rue C..., Rouen	41 m²	E	E	D	Hors passoire
L07	6x rue M..., Rouen	38,7 m²	F	F	E	1b. Sauvé au 1er janvier 2027
L08	7x rue D..., Rouen	38,1 m²	G	G	F	4. Vraiment à rénover
L09	1xx rue B..., Rouen	13,3 m²	F	F	F	2. Proche du seuil
L10	x rue B..., Rouen	81 m²	D	C	C	Hors passoire
L11	adresse masquée	55 m²	D	C	C	Hors passoire
L12	2xx rue B..., Rouen	22,0 m²	E	D	D	Hors passoire
L13	4x rue P..., Rouen	34,4 m²	D	D	C	Hors passoire
L14	3x rue C..., Rouen	9,6 m²	G	F	F	2. Proche du seuil
L15	6x rue B..., Rouen	42 m²	E	E	E	3. Risque de litige
L16	1x rue C..., Rouen	68 m²	D	D	D	Hors passoire
L17	3x rue G..., Rouen	47 m²	D	D	C	Hors passoire
L18	6x rue C..., Rouen	68 m²	C	C	B	Hors passoire
L19	x rue B..., Rouen	22,5 m²	F	F	E	1b. Sauvé au 1er janvier 2027
L20	x rue V..., Rouen	52 m²	G	G	G	À confirmer : signaux à vérifier par un diagnostiqueur
L21	x rue M..., Rouen	19,2 m²	E	D	C	Hors passoire
L22	x rue S..., Rouen	47 m²	E	E	E	3. Risque de litige
L23	x rue F..., Rouen	44 m²	F	F	F	4. Vraiment à rénover
L24	7x route F..., Rouen	60 m²	D	D	D	Hors passoire
L25	7x boulevard D..., Rouen	91 m²	D	D	D	Hors passoire
L26	6x avenue C..., Rouen	18,6 m²	C	C	C	Hors passoire
L27	x rue L..., Rouen	23,0 m²	F	E	E	1. Sauvé par la réforme
L28	x place S..., Rouen	52 m²	F	F	F	2. Proche du seuil
L29	1x rue P..., Rouen	49 m²	E	D	D	Hors passoire
L30	2x rue L..., Rouen	16,2 m²	F	D	D	1. Sauvé par la réforme
L31	1x rue L..., Rouen	25,7 m²	E	D	C	Hors passoire
L32	1x rue D..., Rouen	38,7 m²	C	C	C	Hors passoire
L33	x rue P..., Rouen	49 m²	G	G	G	À confirmer : signaux à vérifier par un diagnostiqueur
L34	1xx rue B..., Rouen	23,9 m²	E	D	D	3. Risque de litige
L35	5x boulevard Y..., Rouen	218 m²	F	E	E	1. Sauvé par la réforme
L36	1xx place B..., Rouen	68 m²	D	C	C	Hors passoire
L37	1xx route D..., Rouen	32,6 m²	D	D	D	Hors passoire
L38	1xx rue R..., Rouen	16,0 m²	D	D	C	Hors passoire
L39	3x rue C..., Rouen	99 m²	E	E	E	Hors passoire
L40	7x rue B..., Rouen	30,5 m²	F	F	E	1b. Sauvé au 1er janvier 2027
L41	x rue A..., Rouen	66 m²	B	A	A	Hors passoire
L42	x place T..., Rouen	79 m²	G	G	G	4. Vraiment à rénover

Lot	Adresse	Surface	Papier	2026	2027	Catégorie
L43	1x rue C..., Rouen	43 m²	D	D	D	Hors passoire
L44	x rue R..., Rouen	39,7 m²	D	D	D	Hors passoire
L45	6x rue O..., Rouen	28,4 m²	E	E	E	3. Risque de litige
L46	x rue D..., Rouen	18,9 m²	F	F	F	4. Vraiment à rénover
L47	1xx rue R..., Rouen	25,3 m²	G	E	E	1. Sauvé par la réforme
L48	1xx rue B..., Rouen	38,0 m²	D	D	D	Hors passoire
L49	9x rue M..., Rouen	41 m²	F	E	E	1. Sauvé par la réforme
L50	4x route N..., Rouen	33,9 m²	D	D	D	Hors passoire

Contact : Reclasse · contact@reclasse.fr · reclasse.fr. Mini-audit gratuit de 20 lots sur simple dépôt des PDF de vos DPE ou de leurs numéros.