



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Impact du DPE et crise du logement

Question écrite n° 9715

Texte de la question

Mme Christine Engrand interroge Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur les conséquences du durcissement du diagnostic de performance énergétique (DPE), de la réforme réglementaire annoncée et publiée au cours de l'été 2025 et de leur impact sur l'offre locative, en particulier dans les zones les plus tendues comme Paris, où étudiants et jeunes actifs subissent de plein fouet la raréfaction des logements disponibles. En effet, au 1er janvier 2024, environ 4,2 millions de logements des résidences principales (soit près de 14 % du parc) sont encore classés F ou G, dont 1,3 million dans le parc locatif privé et la part de ces « passoires » a nettement diminué ces dernières années mais reste significative pour le marché locatif. Par ailleurs, depuis la réforme du DPE et les obligations progressives de non-location des logements les moins performants, l'offre locative des logements énergivores a chuté fortement, avec une baisse estimée à près de 60 % depuis 2021 et des corrections sensibles des prix et loyers pour ces biens. Beaucoup de propriétaires ont ainsi choisi de vendre ou de retirer leurs biens du marché, ce qui contribue à la tension sur les loyers et l'accès au logement. L'arrêté modifiant le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire pour l'électricité, publié au *Journal officiel* et fixant le coefficient de conversion de 2,3 à 1,9, entrera en application pour les DPE produits à compter du 1er janvier 2026. Cette réforme devrait mécaniquement améliorer l'étiquette énergétique d'un nombre substantiel de logements chauffés à l'électricité et permettre à plusieurs centaines de milliers, voire près d'un million de logements, de « sortir » de la catégorie F/G et donc de pouvoir rester loués. Toutefois, ces gains restent conditionnés aux caractéristiques réelles des logements et à la mise en œuvre opérationnelle (mise à jour des DPE, information claire des propriétaires et locataires). C'est pourquoi elle lui demande si le Gouvernement entend prendre des mesures rapides et adaptées afin de concilier la transition écologique avec le maintien d'une offre locative suffisante et accessible, notamment pour les étudiants et les jeunes actifs.

Texte de la réponse

La politique de rénovation énergétique des logements est une priorité du Gouvernement. Elle répond à un triple objectif : lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort de vie des occupants, et réduire les émissions de gaz à effet de serre conformément à l'engagement de neutralité carbone à l'horizon 2050. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue un outil essentiel de cette politique. Sa fiabilité, renforcée depuis la réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2021, permet de mieux identifier les logements énergivores, de fournir aux ménages des recommandations de travaux adaptées, et d'orienter les aides publiques vers ceux qui en ont le plus besoin. S'agissant du parc étudiant, les petites surfaces étaient proportionnellement plus exposées au risque d'être classées en F ou G. Pour répondre à cette difficulté, le Gouvernement a engagé une réforme du DPE entrée en vigueur en juillet 2024, qui a permis d'ajuster la méthode de calcul pour les petites surfaces et de réévaluer automatiquement les étiquettes des logements concernés, conduisant à la sortie de plusieurs centaines de milliers de petites surfaces du statut de passoires énergétiques. Par ailleurs, la modification du facteur de conversion de l'électricité dans le DPE entrant en vigueur au 1er janvier 2026 vise à renforcer le ciblage des rénovations sur les logements les plus émetteurs de gaz à effet de serre, en cohérence avec les objectifs de décarbonation. En effet, certains logements chauffés à l'électricité pouvaient jusqu'à présent avoir un classement DPE moins bon que d'autres logements chauffés au

gaz à cause de l'étiquette énergie du DPE et d'un facteur de conversion élevé, alors même que, compte tenu du mix électrique national, leur impact carbone était généralement plus faible. En reflétant mieux la décarbonation de l'électricité, cette évolution envoie un signal favorable à l'électrification progressive des usages, en cohérence avec les trajectoires de neutralité carbone. Cette décision permet par ailleurs de cibler plus efficacement les aides à la rénovation énergétique sur les logements chauffés aux énergies fossiles. Elle conduit à sortir du statut de passoire énergétique (étiquettes F et G) environ 700 000 logements principalement chauffés à l'électricité. De plus, la loi Climat et Résilience a prévu un calendrier progressif pour l'interdiction de mise en location des passoires thermiques : depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être remis en location ; à partir du 1er janvier 2028, les logements F ne pourront plus faire l'objet d'une mise en location, puis à partir du 1er janvier 2034, les logements E ne pourront plus faire l'objet d'une mise en location. Afin de soutenir les propriétaires bailleurs, plusieurs dispositifs d'accompagnement financier sont mobilisables : MaPrimeRénov'et MaPrimeRénov'Copropriétés, qui ont permis en moyenne de financer 70 % des coûts de travaux en 2024 dans le cadre du parcours accompagné, les aides fiscales (TVA à 5,5 %), la mobilisation des certificats d'économies d'énergie, ainsi que l'éco-prêt à taux zéro. Des subventions locales peuvent également compléter ces dispositifs.

Données clés

Auteur : [Mme Christine Engrand](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (6^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9715

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [16 septembre 2025](#), page 7944

Réponse publiée au JO le : [27 janvier 2026](#), page 714