



— NOTE

Du DPE-information au DPE-sanction : itinéraire d'un dévoiement

Bertrand Moine et Robin Rivaton

Génération Libre
est un **think tank**
indépendant qui vise
à promouvoir les libertés.
Toutes les libertés.

Table des matières

—	La note en un coup d'oeil	04
—	Introduction	05
01	Partie I : Brève histoire du DPE : de l'information à la coercition	09
02	Partie II : La France, cas le plus coercitif d'Europe	14
03	Partie III : Un fondement technique construit sur du sable	16
04	Partie IV : Une mesure qui vient secouer un cocktail déjà explosif	22
05	Partie V : L'impact méconnu du DPE sur le logement neuf	30
06	Partie VI : L'impact territorial : une France à deux vitesses	33
07	Partie VII : La menace de la rigidification européenne (EPBD 2024/1275)	36
	7.1 Des objectifs quantitatifs inatteignables	37
	7.2 L'inflation des obligations techniques	37
	7.3 L'effet ciseaux financier	38
08	Partie VIII : Recommandations : sortir de la logique coercitive	39
—	À propos des auteurs	42

LA NOTE EN UN COUP D'OEIL

La France connaît une crise du logement inédite depuis la Seconde Guerre mondiale. Elle est le résultat d'une succession de mesures qui ont contraint l'offre locative et entraîné la chute de la production de nouveaux logements. Au premier rang duquel, le diagnostic de performance énergétique (DPE), devenu un instrument de destruction du patrimoine immobilier des Français.

Le DPE classe les logements de A à G via un modèle de calcul théorique (3CL). Conçu en 2006 comme outil d'information, il est devenu en 2021 un outil coercitif : les logements F et G sont désormais interdits à la location, sans aucune étude d'impact préalable.

Les chiffres à retenir

-41 % d'offre locative dans les grandes métropoles depuis 2021 (- 54 % à Paris)

248 % de surestimation de la consommation du bâti collectif ancien

71 % des DPE attribuent une étiquette erronée

860 000 logements menacés de sortir du marché d'ici 2028

Trois problèmes de fond

Un outil non fiable. Six études convergentes documentent un écart massif entre consommation théorique et réelle. 3CL a été choisi pour sa rapidité, pas sa précision. Un même bien est noté B aux Pays-Bas, C en Allemagne, D au Royaume-Uni, et E en France.

Une application différenciée en Europe. L'Allemagne maintient un DPE purement informatif, les Pays-Bas ont reporté leur interdiction, l'Italie a choisi les subventions. La France est la seule à avoir opté pour une interdiction directe de louer, sur la base d'un outil que la communauté scientifique juge insuffisamment fiable.

Une offre locative asphyxiée. Face à des travaux souvent impossibles ou hors de prix, les propriétaires retirent leurs biens du marché. Le DPE s'ajoute à l'encadrement des loyers, la hausse de la taxe foncière (+37 % en dix ans) et la remontée des taux, formant une boucle infernale.

Les propositions de Génération Libre

Revenir à la vocation informative du DPE : un outil de transparence similaire au Nutri Score dans le domaine de l'alimentation, pas d'interdiction automatique.

Remplacer l'interdiction par le passeport de rénovation : tout propriétaire engagé dans un parcours de travaux crédible bénéficie d'une suspension des interdictions pendant leur durée.

Réformer la méthode 3CL : la précision de l'outil doit être à la hauteur des sanctions qu'il déclenche.

Imposer des études d'impact avant toute extension des interdictions.

Adapter les calendriers aux territoires : zones rurales, marchés détendus, stations de montagne ne peuvent pas être traités comme les métropoles.

INTRODUCTION

La France fait face à une crise du logement d'une ampleur inédite depuis la Seconde Guerre mondiale. Dans les grandes métropoles, le nombre d'annonces de location a chuté de 41 % depuis 2021, un effondrement qui atteint même 54 % à Paris¹. Cette évaporation massive des logements abordables n'est pas le fruit d'un facteur unique, mais d'une succession de mesures : l'encadrement des loyers, la hausse de la taxe foncière, la remontée des taux d'intérêt, et la transformation du diagnostic de performance énergétique (DPE) en outil coercitif. Ensemble, ces politiques ont créé une boucle infernale qui pousse les propriétaires à sortir du marché locatif.

Le DPE fait l'objet d'une grande actualité, suite à la parution d'une nouvelle Directive Européenne, sa transposition en septembre prochain, ainsi que les récentes annonces du Premier ministre et du Ministre du logement visant à assouplir le dispositif.

Le DPE est présenté par l'administration comme un « outil de mesure » qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment. À tort, car le DPE n'est pas tant un outil de mesure homologué qu'une estimation par calcul de la consommation énergétique d'un logement en fonction de ses caractéristiques de construction. Le module de calcul s'appelle 3CL et intègre la consommation énergétique et la quantité d'émissions de gaz à effet de serre.

Son résultat permet d'attribuer une étiquette allant de A (logement extrêmement performant) à G (logement extrêmement peu performant) en fonction du niveau de consommation énergétique calculé.

Cette note aboutit à des préconisations de travaux de rénovation dans l'objectif d'améliorer les performances énergétiques du logement. Des interdictions de louer sont décrétées en fonction de ce niveau de performances énergétique. On constate donc que les estimations de 3CL irriguent toute la politique de rénovation française, la consommation « théorique » prédite par le DPE étant la mesure centrale pour modéliser les économies d'énergie et donc la décarbonation attendue d'une rénovation. C'est pourquoi il est essentiel que cette estimation soit fiable, faute de quoi elle risquerait de distordre toutes les politiques qu'elle commande.

¹ [Loctracker](#), Observatoire du marché locatif France, données agrégées des réseaux d'agences immobilières et portails d'annonces, évolution du stock de biens à la location entre 2021 et 2026.

Mais voilà : cette norme technique, censée éclairer le choix des consommateurs, est progressivement devenue un élément clé de notre politique de logement, et de son échec. Le parcours législatif du DPE est un cas d'école de l'échec de notre processus d'élaboration des normes : surtransposition européenne, absence totale d'étude d'impact, fondement technique défaillant et création d'une rente réglementaire qui s'auto-entretient.

Aujourd'hui, alors qu'une nouvelle directive européenne (EPBD 2024/1275) s'apprête à rigidifier encore davantage ce dispositif², il est urgent de regarder la réalité en face. Pour une centaine d'euros (le coût d'un diagnostic) on détruit la valeur de biens qui en valent des centaines de milliers, on piège des millions de petits épargnants et on prive les jeunes et les ménages modestes de l'accès au logement. Le DPE est devenu la variable d'ajustement d'une politique climatique qui, en poursuivant un objectif légitime de décarbonation du parc immobilier, sacrifie l'offre locative sans pour autant avoir d'impact environnemental probant.

² Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte).

CHIFFRES-CLÉS

Les 5 chiffres à retenir

-54 %

L'effondrement de l'offre locative à Paris depuis 2021 (moyenne -41% dans les grandes métropoles).

71 %

La proportion de DPE jugés non fiables ou erronés par rapport aux consommations réelles mesurées.

860 000

Le nombre de logements supplémentaires menacés de sortir du marché locatif d'ici 2028 (classe F).

30%

La surestimation moyenne de la consommation d'énergie des logements par la méthode 3CL.

248%

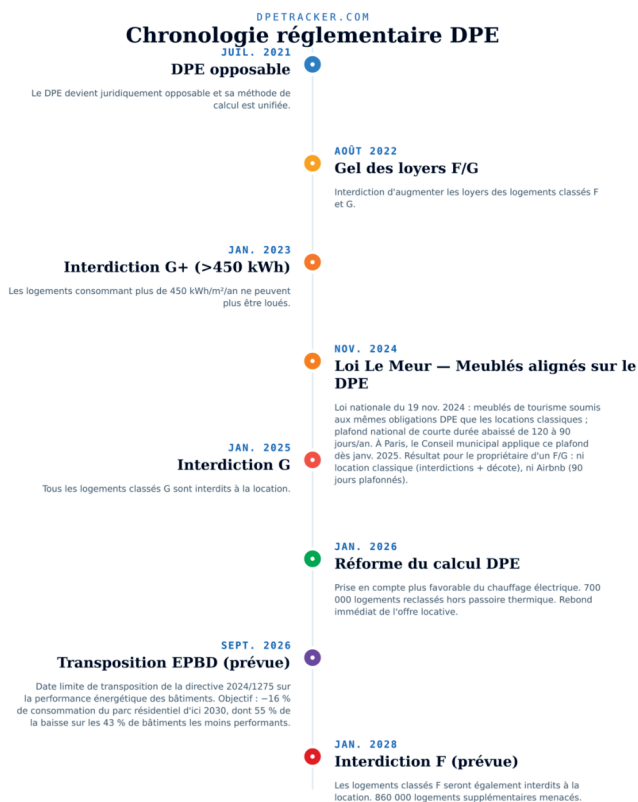
La surestimation moyenne de la consommation d'énergie sur le bâti collectif ancien par la méthode 3CL.

Pour comprendre comment le DPE a pu devenir un facteur aussi central de la crise du logement, il faut revenir à sa genèse. Car l'outil actuel n'a plus grand-chose à voir avec le dispositif initial, imaginé au début des années 2000. Ce qui devait être un simple mécanisme d'information s'est progressivement transformé, par couches successives, en véritable instrument de régulation du marché locatif.

Partie 1
**Brève histoire
du DPE :
de l'information
à la coercition**

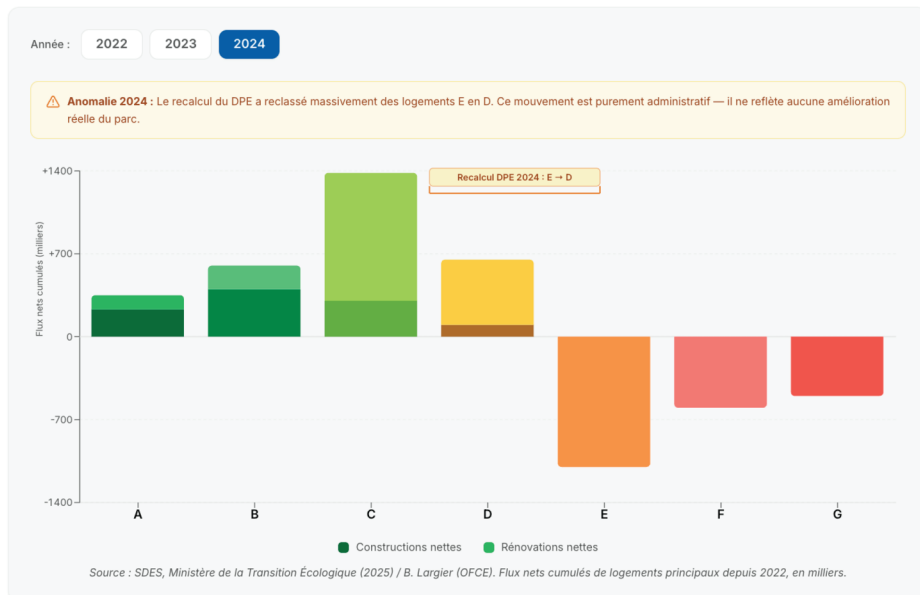
Partie I – Brève histoire du DPE : de l'information à la coercition

À l'origine, l'intention était louable et mesurée. La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) de 2002 demandait simplement aux États membres de mettre en place un certificat pour informer les citoyens³. La France a transposé cette directive en 2006 en créant le DPE, qui conservait alors sa vocation purement informative et de sensibilisation. Mais progressivement, l'outil de mesure se heurte à la difficulté de mesurer sérieusement la performance énergétique des bâtiments. Résultat : il se complexifie.



³ Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

La bascule décisive a eu lieu avec la loi Climat et Résilience de 2021⁴. Par cette réforme, le DPE perd son caractère simplement informatif pour devenir opposable. Les logements F et G sont considérés comme des « passoires énergétiques », un terme péjoratif au cœur de la communication gouvernementale. Ils deviennent l'objet de dispositions incitatives ou coercitives visant notamment à rendre obligatoire leur rénovation, à réglementer l'augmentation de leurs loyers et à interdire leur mise sur le marché locatif⁵. Le graphique ci-dessous montre les flux nets cumulés de logements principaux par classe DPE depuis 2022. La classe C absorbe l'essentiel des rénovations, tandis que les passoires F et G sortent du parc.



Que signifie réellement cette « interdiction » ? La communication - volontairement floue - sur les conséquences de cette classification, présentée comme « une interdiction à la location » a créé des effets de bords désastreux. La réalité de la qualification des logements avec une étiquette G en logements indécents donne au locataire, sans suspension du paiement des loyers, la possibilité d'aller devant le juge civil pour obtenir une injonction de travaux et une sanction sur le loyer, voire des dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi. Pensée pour favoriser la rénovation des logements concernés, cette réglementation a plutôt conduit à une attrition du parc locatif, provoquée par le choix des propriétaires de retirer leurs biens du marché pour éviter tout risque contentieux.

⁴ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

⁵ Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, articles relatifs au DPE et aux interdictions de location.

Cette décision cruciale a été prise dans un aveuglement technocratique total et très largement sous-estimée dans le débat public. Comme l'a confirmé Pierre Moscovici, Premier président de la Cour des comptes, en juin 2025 : il n'y a eu « aucune évaluation prévue sur le marché locatif et le marché immobilier » de cette interdiction progressive⁶. On a légiféré à l'aveugle, engageant le pays dans une politique aux conséquences sociales majeures sans prendre la peine d'en modéliser les risques.

Au-delà de l'interdiction à la location, il faut mentionner l'audit énergétique réglementaire entré en vigueur le 1er avril 2023⁷. Toute monopropriété classée F ou G mise en vente doit fournir un audit à l'acquéreur dès la première visite. Depuis le 1er janvier 2025, l'obligation s'est étendue aux logements classés E et elle concernera les logements classés D à partir de 2034. Selon les données de l'ADEME, ces catégories représentent à terme une large majorité du parc résidentiel français⁸.

Présenté comme un simple outil d'information, ce dispositif produit en réalité des effets économiques immédiats sur les prix de marché. Le coût de l'audit, généralement compris autour d'une centaine d'euros, s'ajoute aux frais de transaction et introduit dans la négociation des montants de travaux pouvant atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros. Dans les faits, ces estimations sont désormais intégrées dans les discussions entre vendeurs et acquéreurs, contribuant à une décote croissante des biens les moins bien classés.

Cette logique aurait pu aller beaucoup plus loin. Lors de l'examen de la loi Climat et Résilience en 2021, plusieurs formations de gauche ainsi que les propositions issues de la Convention citoyenne pour le climat défendaient l'idée d'une rénovation énergétique obligatoire avant toute vente de logement énergivore à horizon 2040. Le Parlement européen a lui-même adopté en 2023, via la directive EPBD, une version plus modérée de cette approche, avant que plusieurs dispositions ne soient assouplies sous la pression des États membres.

Le gouvernement français a finalement renoncé à conditionner directement les ventes à une rénovation préalable. Une telle mesure aurait concerné près de 4,8 millions de logements, avec des coûts de travaux souvent compris entre 25 000 et 100 000 euros par bien, selon les configurations. Derrière ces chiffres se trouvent fréquemment des propriétaires âgés ou modestes, disposant certes d'un patrimoine immobilier, mais sans capacité d'investissement suffisante pour financer de tels montants.

⁶ Cour des comptes, *La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique — Exercices 2021-2024*, rapport public thématique, juin 2025, déclaration de Pierre Moscovici, Premier président.

⁷ <https://www.ecologie.gouv.fr/audit-energetique-reglementaire>

⁸ <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr>

Le risque était donc de bloquer des transmissions patrimoniales, d'assécher davantage un marché déjà fragilisé et de transférer la contrainte financière vers les héritiers ou les acquéreurs les plus solvables. Cette estimation correspond au stock de passoires thermiques recensé par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) au 1^{er} janvier 2023 ; selon le Service des données et études statistiques (SDES), ce stock s'est réduit à 3,9 millions de logements parmi les 30,9 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2025 (12,7% du parc), une baisse dont environ 40% est imputable au seul changement des règles de calcul pour les petites surfaces, et non à des travaux réels⁹.

La France s'illustre ici par sa traditionnelle propension à la surtransposition, faisant partie des rares pays européens à imposer une interdiction pure et simple de louer sur la base de ce diagnostic.

Cette inflation normative a engendré un écosystème économique considérable qui vit de la norme et pour la norme : le marché du diagnostic immobilier pèse aujourd'hui 1,5 milliard d'euros et fait vivre près de 16 000 diagnostiqueurs répartis dans 5 800 entreprises¹⁰. Cette « rente réglementaire » s'accommode parfaitement de la complexité croissante du système, qui rend ces acteurs indispensables tout en opacifiant le marché pour les propriétaires.

Un exemple emblématique de la « capture de rentes » analysée par la théorie des choix publics : lorsqu'une réglementation crée des distorsions sur le marché, des entreprises s'en saisissent, créant un coût social net pour toute la collectivité¹¹. Toute inflation normative entraîne également des effets d'aubaine pour ceux qui ont recours à l'escroquerie. L'ampleur des dérives qu'engendre cette économie de la norme est documentée : un rapport parlementaire remis en décembre 2025 par le député Daniel Labaronne estime à environ 80 000 le nombre de faux DPE émis chaque année et propose la création d'un ordre professionnel des diagnostiqueurs ; les contrôles de la DGCCRF relèvent par ailleurs 70% d'anomalies dans les DPE inspectés en 2023¹².

Cette transformation du DPE en outil coercitif apparaît d'autant plus singulière que la France a choisi une voie beaucoup plus restrictive que la plupart de ses voisins européens. Là où d'autres États ont conservé une logique principalement informative ou incitative, le modèle français s'est distingué par un recours croissant à l'interdiction et à la contrainte juridique.

⁹ Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) / SDES, *Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025*, Ministère de la Transition écologique, Service des données et études statistiques, 2025.

¹⁰ Données de la filière du diagnostic immobilier, estimations du marché 2025.

¹¹ Gordon Tullock « *Rent Seeking* » dans Buchanan, Tollison et Tullock (eds.), *Toward a Theory of the Rent-Seeking Society*, Texas A&M University Press, 1980.







¹² Daniel Labaronne (député), *Rapport parlementaire sur les fraudes au DPE*, Assemblée nationale, décembre 2025 ; DGCCRF, Bilan des contrôles DPE 2023.

Partie 2
**La France,
cas le plus
coercitif d'Europe**

Partie II – La France, cas le plus coercitif d'Europe

La France a choisi la voie la plus coercitive d'Europe pour un outil de mesure que la communauté scientifique européenne considère comme insuffisamment fiable. Le benchmark européen révèle des approches radicalement différentes¹³ :

- **Royaume-Uni** : Le MEES (Minimum Energy Efficiency Standard) exige un EPC minimum de E depuis 2020, sans impact significatif sur les loyers¹⁴.
- **Allemagne** : L'Energieausweis est purement informatif, sans interdiction de location¹⁵.
- **Pays-Bas** : Projets d'interdiction E-F-G discutés puis reportés.
- **Italie** : Pas d'interdiction, mais subventions massives (Superbonus 110%, >200 Md€ de coût public)¹⁶.

Pays ¹⁷	Système	Interdictions	Effet offre	Effet prix	Niveau
 France	DPE (A-G)	G interdit (2025), F prévu (2028), E prévu (2034)	Déclin majeur de l'offre locative (-40%)	Décote croissante F-G (-5 pp)	Coercitif
 Royaume-Uni	EPC (A-G)	MEES : E minimum (2020, location non-domestique)	Léger déversement vers la vente	Pas d'impact significatif sur les loyers (Fuerst et al. 2026)	Léger
 Allemagne	Energieausweis (A+-H)	Pas d'interdiction de location	Aucun effet mesuré	Prime énergétique modérée à la vente	Informatif
 Pays-Bas	Energielabel (A+++G)	Projets d'interdiction E-F-G discutés puis reportés	Non mesuré	Présence d'une prime énergétique (Aydin et al. 2017)	Informatif
 Belgique (Flandre)	EPC (A-F)	Obligation de rénovation E+ à la vente (2023, label D min. en 5 ans)	Trop récent pour mesurer	Trop récent pour mesurer	Modéré
 Italie	APE (A4-G)	Pas d'interdiction. Superbonus 110% (subventions massives)	Aucune restriction	Explosion budgétaire : >200 Md€ de coût public	Informatif


Cette singularité française soulève une question essentielle : sur quel fondement technique repose un dispositif devenu aussi coercitif ? Car plus les conséquences juridiques et économiques du DPE se renforcent, plus la fiabilité scientifique de l'outil lui-même devient un enjeu central.


¹³ Haut Conseil pour le climat, *Rénover mieux : leçons d'Europe*, rapport thématique, novembre 2020 (comparaison France, Suède, Pays-Bas, Royaume-Uni, Allemagne).


¹⁴ Fuerst et al. (2026), *Étude sur l'impact du MEES (Minimum Energy Efficiency Standard) au Royaume-Uni sur les valeurs locatives*.


¹⁵ *Germany Energy Performance Certificate Guide*


¹⁶ Ministère de l'Économie italien, *Rapport sur le Superbonus 110%, coûts budgétaires et impacts*, 2025.


¹⁷  France : *Loi Climat et Résilience 2021*, art. 160 (Légifrance) · *SDES, Le parc de logements par classe DPE (janv. 2025)* · *SeLoger / Meilleurs Agents — décote F-G (janv. 2026)*

 Royaume-Uni : *Energy Efficiency (Private Rented Property) Regulations 2015 (legislation.gov.uk)* · *DESNZ — Guidance on domestic private rented property MEES* · *Fuerst, McAllister et Murphy — Rental impact of MEES, J. Property Research (2026)*

 Allemagne : *Gebäudeenergiegesetz (GEG) — texte consolidé (gesetze-im-internet.de)* · *Cajias, Fuerst et Bienert — Tearing down the energy-efficiency premium, Energy Economics 2019* · *dena Gebäudereport 2024 — étiquettes et marché*

 Pays-Bas : *RVO — Energielabel woningen (régulateur officiel)* · *Kamerbrief BZK — report de l'interdiction E/F/G (déc. 2023)* · *Aydin, Brounen et Kok — Energy efficiency and household behaviour, Energy Economics 2017*

 Belgique (Flandre) : *Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) — renovatieverplichting residentieel* · *Décret flamand 09/07/2021 (Energie-decreet, art. 11.2/1.1)*

 Italie : *ENEA — Rapporto Superbonus (données mensuelles cumulées)* · *MEF / Corte dei Conti — Audizione Superbonus, impact budgétaire (2024)* · *Decreto Legislativo 192/2005 — APE et classes A4-G*

Partie 3
**Un fondement
technique
construit sur
du sable**

Partie III – Un fondement technique construit sur du sable

L'interdiction de louer des millions de logements repose sur un postulat implicite : l'outil de mesure utilisé pour les classer serait fiable et incontestable. Pourtant, de nombreuses études scientifiques montrent que la réalité est toute autre¹⁸.

Ces biais méthodologiques, largement documentés (voir rapport technique, section 1.2), transforment l'évaluation énergétique en une loterie administrative. 3CL a été sélectionné alors qu'il était beaucoup moins performant que d'autres modèles parce qu'il était rapide à opérer et qu'il pouvait être utilisé par des personnes sans compétence approfondie de la thermique ou du bâti. Utiliser d'autres logiciels performants aurait induit un coût du diagnostic beaucoup trop élevé pour être acceptable par le public (plusieurs jours pour la saisie des données pour un logement ancien) et aurait nécessité un personnel qualifié que la France ne possède pas en quantité suffisante.

La massification de la démarche a donc amené à choisir 3CL par défaut. Ce choix était compréhensible en 2006, car le DPE s'inscrivait alors dans une logique d'information et de sensibilisation. Mais le caractère sommaire de 3CL devient son principal handicap pour légitimer son caractère opposable et les interdictions de louer qui en découlent. Cette technique n'a pas de véritable assise scientifique. Son manque de fiabilité, révélé par les énormes écarts entre ses calculs théoriques et la réalité des consommations (détaillés dans l'étude technique en annexe), ne permet pas de justifier des décisions administratives aussi lourdes et contraignantes pour les citoyens. Par conséquent, son inefficacité transforme des millions de logements anciens chauffés à l'électricité en « passoires thermiques ».

Les travaux du CIREAD (Giraudet, Bourgeois et Quirion, 2020) chiffrent par ailleurs à environ 20 % l'effet rebond qui amène à surestimer les économies d'énergie attendues d'une rénovation, ce qui aggrave encore l'écart entre le calcul 3CL et la consommation réelle ex post¹⁹.

¹⁸ Noé Morin, *Performance énergétique et isolation des bâtiments — Vrais défis et fausses pistes*, Note de l'Institut Thomas More, décembre 2023 ; Institut Sapiens Romain Bories et Erwann Tison, *DPE : sortir d'une folie collective*, Note de l'Institut Sapiens, 30 novembre 2023. Pour la référence académique française la plus complète sur les biais de la méthode 3CL, voir Martin Amiel, *Méthode pour une optimisation du diagnostic de performance énergétique via une approche instrumentée*, thèse de doctorat, Université Savoie Mont Blanc, laboratoire LOCIE, 2020 (HAL : tel-02945037) ; et Édouard Cayla, *Les ménages sous la contrainte carbone*, thèse de doctorat, EHESS, 2011 (HAL : tel-00872403), qui formalise l'effet rebond après travaux de rénovation.

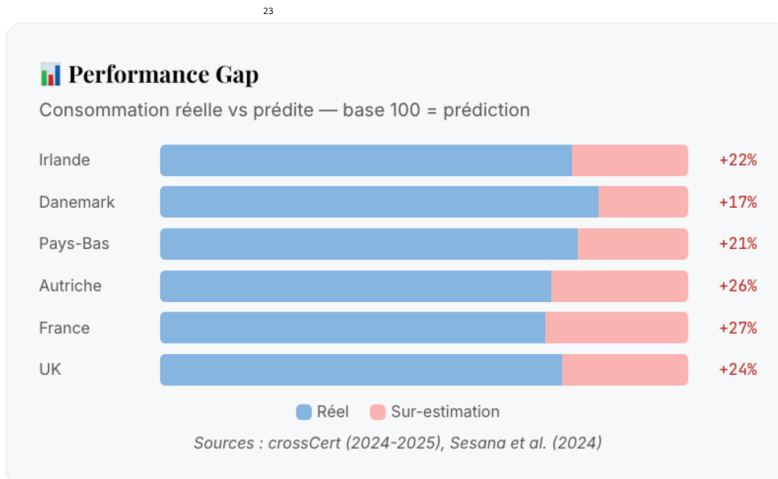
¹⁹ Louis-Gaëtan Giraudet, Cyril Bourgeois et Philippe Quirion, *Efficacité économique et effets distributifs de long-terme des politiques de rénovation énergétique des logements*, *Économie et Prévision*, n° 217, 2020/1, pp. 43-63 (HAL : hal-03100351). Voir également, sur l'ampleur de l'effet rebond, Steve Sorrell, John Dimitropoulos et Matt Sommerville, *Empirical estimates of the direct rebound effect: A review*, *Energy Policy*, vol. 37, n° 4, 2009, pp. 1356-1371.

Ce constat n'est pas propre à la France. La littérature académique européenne, ainsi que plusieurs travaux soutenus par la Commission européenne, documentent l'existence d'un important « performance gap », c'est-à-dire l'écart entre les consommations théoriques prédites par les certificats énergétiques et les consommations réellement observées. Le rapport de la commission d'enquête du Sénat sur l'efficacité des politiques de rénovation énergétique résumait cette difficulté de manière particulièrement claire : « Le bâtiment est malade mais le thermomètre qu'est le DPE donne une température différente selon le médecin. »²⁰

Cette hétérogénéité apparaît également dans les comparaisons internationales. Un même bâtiment peut aujourd'hui recevoir des notations très différentes selon les pays européens : B aux Pays-Bas, C en Allemagne, D au Royaume-Uni ou encore E en France. Le benchmark européen détaillé, les références académiques mobilisées ainsi que l'analyse méthodologique complète du « performance gap » sont présentés dans le rapport technique annexé à cette note²¹.

Un même actif immobilier peut ainsi recevoir quatre notes différentes selon le pays européen : B aux Pays-Bas, C en Allemagne, D au Royaume-Uni et E en France²².

Le « performance gap », c'est à dire l'écart entre la consommation prédite par le DPE et la consommation réelle, est documenté à plus de 25 % en France (voir rapport technique, section 1.2.1 pour le benchmark détaillé).



²⁰ Dominique Estrosi Sassone et Guillaume Gontard (rapporteurs), *Rapport de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique*, Sénat, rapport n° 811 (2022-2023), 29 juin 2023.

²¹ Voir le rapport technique annexé : DPE Tracker – *Rapport technique sur la fiabilité du DPE et le performance gap européen*, section 1.2.1, <https://rapport.dpetracker.com/>

Voir également : CrossCert (2024-2025), programme européen de comparaison des certificats énergétiques ; Savills Research, *European Energy Performance Certificates – A comparative analysis*, 2025.

²² Savills Research, *Incohérence des notations EPC en Europe*, Étude comparative 2025.

²³ CrossCert (2024-2025), Sesana et al. (2024)

Il est important de souligner, pour la rigueur de l'analyse, que cet écart ne s'explique pas uniquement par les défaillances intrinsèques du modèle 3CL. Comme le détaille notre rapport technique (voir rapport technique, section 1.1), la littérature académique documente largement l'impact décisif des comportements des occupants. Dans les logements très performants, les occupants ont tendance à consommer au-delà de la prédiction théorique en raison d'un « effet rebond » (phénomène de Khazzoom-Brookes, Sorrell, Greening, Herring). À l'inverse, dans les logements les moins bien classés, les occupants restreignent drastiquement leur consommation par un effet de sobriété dicté par le coût de l'énergie.

L'étude du Conseil d'Analyse Économique (2024)²⁴ a d'ailleurs quantifié ces deux dimensions : l'ajustement comportemental explique environ les deux tiers de l'écart constaté, tandis que le tiers restant est directement imputable aux erreurs de mesure et de modélisation du calcul DPE lui-même.

Reconnaître l'impact des comportements humains ne dédouane en rien l'outil d'évaluation. Au contraire, cela démontre que vouloir fonder une politique coercitive stricte sur un modèle de calcul purement technique, incapable d'intégrer la variable comportementale tout en étant lui-même grevé de biais méthodologiques profonds, est une erreur conceptuelle majeure. Un autre modèle de calcul, même excellent, ne supprimerait pas l'intégralité de l'écart, ce qui souligne l'absurdité de rendre une modélisation théorique opposable juridiquement.

Qu'est-ce qu'une « passoire thermique » selon le DPE ?

Le terme de « passoire thermique » (classes F et G du DPE) est devenu l'alpha et l'oméga de la politique du logement. Pourtant, cette classification reflète souvent davantage une sanction administrative qu'une réalité physique. Un petit appartement ancien (haussmannien), doté d'une enveloppe thermique correcte mais pénalisé par une belle hauteur sous plafond et un chauffage électrique, sera quasi-systématiquement classé G par la méthode 3CL. Pour en sortir, le propriétaire se verra recommander des travaux techniquement impossibles (isolation par l'extérieur interdite en zone patrimoniale) ou économiquement absurdes. Souvent, le simple changement du vecteur énergétique (passer au gaz, paradoxalement) suffit à faire remonter le bien en classe D, sans que la moindre amélioration de l'isolation du bâti n'ait été réalisée.

²⁴ Pille-Riin Aja, Lyna Ouadi, Madeleine Péron, Conseil d'Analyse Économique, *Les effets des réformes du diagnostic de performance énergétique sur sa fiabilité*, 19 juin 2024.

Nous avons identifié cinq études convergentes pointant l'écart important et variable entre les prédictions du DPE et la réalité des consommations énergétiques. Nous n'en avons identifié aucune attestant sa fiabilité (voir rapport technique, section 1.1 pour l'analyse détaillée).

1. **L'étude fondatrice de la DGUHC (2007)²⁵** : La seule à avoir mesuré les performances réelles du bâti ancien. Elle démontre que ces logements (haussmannien, brique, pierre) ont de bonnes performances réelles (équivalent C ou D). Pourtant, le modèle 3CL surestime leur consommation de 248 % en moyenne pour les collectifs et de 86 % pour les individuels.
2. **L'étude Hello Watt (2023)²⁶** : en croisant les DPE avec les données réelles des compteurs Linky/Gazpar, elle révèle que 71 % des DPE attribuent une étiquette erronée au logement. L'étude conclut qu'une estimation purement aléatoire aurait des performances similaires.
3. **L'étude du Conseil d'Analyse Économique (2024)²⁷** : basée sur les données bancaires du Crédit Mutuel, elle prouve que le DPE surestime de 99 % la consommation des logements classés G. Plus grave encore, les gains réels obtenus après rénovation ne représentent que 27 % des gains théoriques promis par le DPE.
4. **L'étude de l'ADEME (2025)²⁸** : sur un échantillon instrumenté, elle constate une surestimation globale de 30 % des besoins de chauffage par le calcul DPE, avec un écart-type vertigineux de 34,9 %, prouvant le caractère hautement approximatif de la méthode.
5. **Le rapport de l'Observatoire national de la rénovation énergétique (2025)²⁹** : Il confirme que les économies d'énergie réelles après travaux ne représentent en moyenne que 36 % (électricité) à 47 % (gaz) des économies théoriques prédites par le modèle 3CL.

²⁵ Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGHUC), *Étude Connaissance des bâtiments anciens et économies d'énergie*, 2007.

²⁶ Guillaume Matheron / Hello Watt, *Validation à grande échelle des diagnostics de performance énergétique via la consommation mesurée par les compteurs connectés*, janvier 2023.

²⁷ Conseil d'Analyse Économique (CAE), *Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires*, Focus n° 103, janvier 2024.

²⁸ ADEME, *Performance pompes à chaleur : réalisation d'une campagne de mesure sur des pompes à chaleur en résidentiel individuel*, octobre 2025.

²⁹ Observatoire national de la rénovation énergétique, *Rapport Effets de l'isolation thermique des logements sur la consommation réelle d'énergie résidentielle*, juillet 2025.

Le « performance gap » du DPE

Six études convergentes démontrent un écart massif entre les prédictions du modèle 3CL et la consommation énergétique réelle.

248 %

DGUHC (2007)

Surestimation de la consommation des collectifs anciens (hausmannien, brique, pierre) par le modèle 3CL. Seule étude à avoir mesuré les performances réelles du bâti ancien.

71 %

Hello Watt (2023)

des DPE ne correspondent pas à la consommation réelle mesurée (Linsky/Sapper). Dans 31 % des cas, l'écart dépasse une classe entière.

× 6

CAE / Crédit Mutuel (2024)

Rapport de consommation entre classes A-B et G surestimé par un facteur 6. Prédit : 560 % Réel : 85 %.

+30 %

ADEME (2024)

La méthode 3CL surestime de 30 % en moyenne la consommation énergétique des logements.

27 %

ONRE (2025)

Gain réel d'une rénovation G → C : 109 kWh/m²/an, soit 27 % du gain prédit par le DPE (399 kWh/m²/an).

DPE

KRNO (2024)

de complaisance identifiés : système vulnérable aux comportements opportunistes des diagnostiqueurs.

Gain énergétique d'une rénovation G → C : prédit vs réel (source : ONRE 2025)

Prédit (3CL)

399 kWh/m²/an

Réel (mesuré)

109 kWh/m²/an

Le DPE prédit un gain de 399 kWh — en réalité, le gain mesuré n'est que de 109 kWh (soit 27 %).

Sources :

DGUHC 2007 - Hello Watt 2023 - Conseil d'Analyse Économique / Crédit Mutuel 2024 - ADEME 2024 - ONRE 2025 - KRNO 2024 - Effect rebound - Aydin et al., RAND Journal of Economics, 2017 — Voir bibliographie complète sur dpetracker.com/methodologie

Ce constat d'échec n'est d'ailleurs pas qu'une spécificité française. Le « *performance gap* » (l'écart entre la modélisation et la réalité) est un sujet de préoccupation majeur au niveau européen.

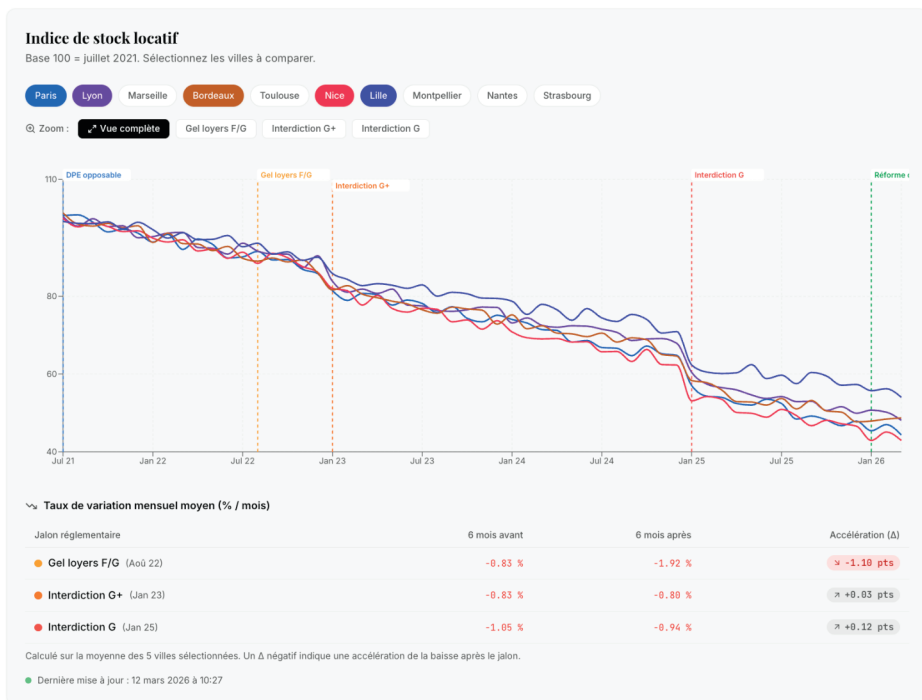
Ces limites techniques pourraient relever d'un simple débat méthodologique si le DPE était resté un outil indicatif. Mais dès lors qu'il conditionne l'accès au marché locatif, ses imperfections produisent désormais des effets économiques directs et massifs sur l'ensemble du secteur du logement.

Partie 4
**Une mesure
qui vient secouer
un cocktail
déjà explosif**

Partie IV – Une mesure qui vient secouer un cocktail déjà explosif

La France fait face à une crise du logement d'une ampleur inédite depuis la Seconde Guerre mondiale. Dans les grandes métropoles, le nombre d'annonces de location a chuté de 41 % depuis 2021, un effondrement qui atteint même 54 % à Paris³⁰.

Le parc locatif privé loge près d'un quart des ménages français (24,7 %), soit environ 7,8 millions de logements³¹, et présente une mobilité résidentielle nettement plus élevée que le parc social : environ 20 % des locataires y déménagent chaque année, contre environ 7 % dans le parc HLM³². Il est le moteur indispensable de la mobilité résidentielle en France. Or, une succession de mesures ont engendré une décroissance significative de l'offre locative.



³⁰ Loctracker, Observatoire du marché locatif France, données agrégées des réseaux d'agences immobilières et portails d'annonces, évolution du stock de biens à la location entre 2021 et 2026.

³¹ INSEE, Les conditions de logement en France, édition 2024.

³² USH - chiffres clés du logement social.

Cette chute n'est pas la conséquence du DPE seul, mais d'une boucle infernale créée par l'accumulation de mesures restrictives. Selon Loctracker³³, cette succession comprend d'abord l'encadrement des loyers. Ouvert par la loi Alur en 2014, censuré par le Conseil constitutionnel en 2017 avant d'être réactivé par la loi Elan un an plus tard, l'encadrement expérimental a été progressivement lancé dans plusieurs villes : Paris (juillet 2019), Lille (mars 2020), Lyon-Villeurbanne (novembre 2021), Plaine Commune et Est Ensemble (juin 2021), Bordeaux et Montpellier (2022), Grenoble (2023), puis extension à Bagnolet, Saint-Ouen, Lyon Métropole étendu. Le dispositif plafonne les loyers par zone et typologie. Notre étude³⁴ sur ce sujet documente un effet systématique en trois temps. D'abord, une compression statistique des loyers affichés de 4 à 8 % la première année en partie due à des contournements (complément de loyer, glissement vers le meublé, location courte durée). Ensuite, une contraction de l'offre privée de l'ordre de -30 à -45 % en stock cumulé sur quatre ans dans les communes encadrées (Paris -42 % entre 2019 et 2024, Lyon -38 %, Bordeaux -34 %, Montpellier -29 %), contre -18 % en moyenne nationale sur la même période d'après les données Loctracker. Enfin, un report d'investissement vers les meublés touristiques et la vente, avant que la loi Le Meur ne referme aussi cette porte. Les rendements bruts dans le diffus parisien sont passés d'environ 4,2 % en 2018 à environ 2,8 % en 2024, sous le coût du capital, déclenchant le retrait massif observé.

L'autre facteur qui joue un rôle important dans la crise du logement est la hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui a augmenté de +37,3 % en moyenne nationale entre 2013 et 2023, selon l'Observatoire UNPI³⁵. Soit près du triple de l'inflation cumulée (+15 %) et près du double de la hausse des loyers de marché. Le choc est concentré sur les grandes villes locatives : Paris (+87,9 % sur dix ans (dont +52 % en une seule année en 2023, après la suppression de l'abattement et la décision de la Mairie de relever le taux de 13,5 % à 20,5 %)), Grenoble (+37,7 %), Strasbourg (+21,7 %), Nantes (+37,5 %), Meudon, Aubervilliers, Saint-Étienne au-dessus de +30 %. Sur un appartement parisien locatif type (T2, 40 m², loué 1 200 €/mois), la taxe foncière est passée de ~900 € à ~1 700 €, cette charge fixe absorbe désormais plus d'un mois et demi de loyer net contre trois semaines en 2014. Comme elle ne se déduit que partiellement du revenu foncier (et seulement pour les bailleurs au réel, pas au micro-foncier majoritaire), elle vient frapper directement le rendement net et pèse mécaniquement plus fort sur les petits propriétaires (1 à 3 lots), qui constituent l'essentiel du parc locatif privé. Ce sont eux qui arbitrent en premier vers la vente.

³³ www.loctracker.org

³⁴ encadrementdesloyers.org

³⁵ *Observatoire UNPI de la taxe foncière*, édition 2024

Ensuite, le fait que le DPE devienne opposable a créé des interdictions de location pour les classes F et G. Pour couronner le tout, la loi Le Meur³⁶ réaligne les meublés touristiques sur les contraintes DPE³⁷. Ainsi, le propriétaire se retrouve pris dans un cycle infernal : il ne peut plus louer en classique (rendement négatif par rapport à un Livret A), mais il ne peut plus non plus louer en Airbnb (régulation renforcée depuis janvier 2025 : limite de 90 jours/an à Paris). Et pendant ce temps, les charges continuent de monter.

La hausse des taux d'intérêt depuis 2022 (d'environ 1 % à plus de 4 %), enfin, rend l'investissement locatif déficitaire pour les nouveaux entrants. Avec 76 % du parc détenu par des personnes physiques, la logique est simple : à 4 % de taux d'emprunt pour un rendement brut de 3 à 4 %, l'opération n'est plus rentable³⁸ comparée à d'autres placements financiers.

Une étude BPCI de novembre 2025 pointe cette démoralisation des investisseurs particuliers, et montre qu'ils sont de plus en plus nombreux à vouloir se retirer du marché, et de moins en moins nombreux à vouloir investir (voir graphique ci-dessous).

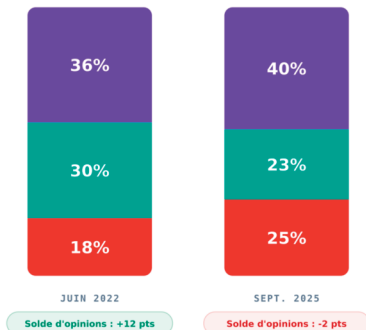
DPETRACKER.COM – OFFRE LOCATIVE

Les bailleurs privés basculent

Intentions d'investissement locatif sur 5 ans : du solde positif (+12 pts) au solde négatif (-2 pts) en trois ans.

- Maintenir en l'état
- Continuer à investir
- Vous désengager

Question posée aux bailleurs privés : « Quelle est l'option d'investissement que vous envisagez pour votre patrimoine immobilier locatif dans les 5 prochaines années ? » (hors « ne se prononce pas »).



Bascule de -14 points en 3 ans.

En juin 2022, les bailleurs étaient encore +12 pts plus nombreux à vouloir investir qu'à vouloir se désengager. En septembre 2025, le solde devient négatif (-2 pts) : pour la première fois, plus de bailleurs veulent sortir du marché locatif qu'y entrer.

Source : Baromètre Épargne & Placements BPCI / Audirep, septembre 2025 — Base : bailleurs privés (n = 558).
Le solde d'opinions est calculé comme la différence entre la part des bailleurs souhaitant continuer à investir et celle souhaitant se désengager.

³⁶ Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite « loi Le Meur ».

³⁷ Ville de Paris – [réglementation des locations meublées touristiques](#).

³⁸ BPCI L'Observatoire, *Les investisseurs particuliers face à l'immobilier locatif*, novembre 2025 ; voir également Banque de France, *Statistiques de crédits aux particuliers*, évolution des taux d'intérêt des crédits immobiliers 2022-2025.

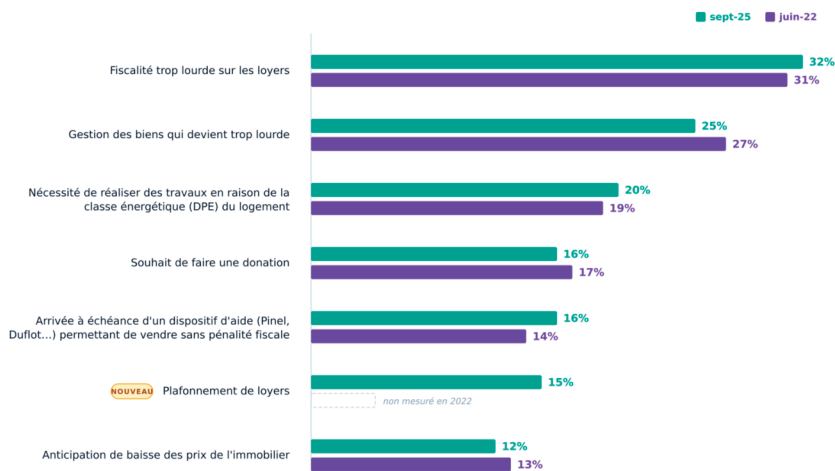
L'application d'un outil défaillant (le DPE) couplée à cette succession de mesures restrictives a produit l'effet exact qu'une étude d'impact préalable aurait permis d'anticiper. À savoir : une contraction brutale de l'offre. Face à l'injonction imposée par la puissance publique de réaliser des travaux souvent impossibles ou hors de prix, les propriétaires finissent par jeter l'éponge. Seulement 25 % des bailleurs se déclarent prêts à effectuer des travaux pour continuer de louer leurs biens classés G³⁹.

Selon les données de l'ADEME, le parc locatif privé compte environ 1,1 million de logements classés F. En appliquant le taux de renoncement mesuré par le sondage Guy Hoquet, ce sont potentiellement près de 860 000 logements qui pourraient être retirés du marché locatif à horizon 2028^{40/41}. Une étude BPCE a enfin montré que la nécessité d'effectuer des travaux pour faire face aux interdictions de louer constitue la troisième cause de désengagement de l'investissement immobilier (voir graphique ci-dessous).

DPETRACKER.COM – AXE 1

Pourquoi les bailleurs veulent partir

Raisons déclarées de désengagement du marché locatif, comparées entre 2022 et 2025.



Le top 3 ne bouge pas

Fiscalité (32 %), gestion (25 %) et travaux DPE (20 %) dominant en 2025 comme en 2022 — trois douleurs structurelles qui s'installent dans le temps.

Une raison nouvelle en 2025 : le plafonnement de loyers (15 %)

Absente du baromètre 2022. Émerge avec l'extension de l'encadrement (Lille, Bordeaux, Montpellier, Plaine Commune...) et la loi Le Meur.

Source : Baromètre Épargne & Placements BPCE / Audirep, septembre 2025 — Base : bailleurs privés (n = 558). Plusieurs réponses possibles.
dpetracker.com — Voir bibliographie complète sur jmethodologie

³⁹ Sondage Guy Hoquet l'Immobilier, janvier 2025, intentions de rénovation des bailleurs face aux obligations du DPE.

⁴⁰ Guy Hoquet l'Immobilier, sondage janvier 2025 sur les intentions de rénovation des bailleurs face aux obligations du DPE.

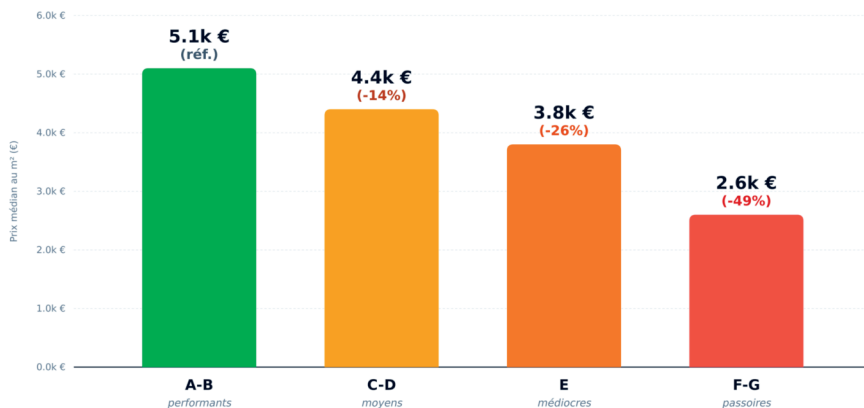
⁴¹ ADEME - Observatoire DPE-Audit ; SDES – Répartition du parc résidentiel par classes énergétiques.

Cet assèchement de l'offre locative se traduit mécaniquement par un déversement sur le marché de la vente, où les passoires thermiques subissent une décote croissante. Les acheteurs intègrent de plus en plus le coût de la rénovation énergétique dans leurs offres, créant un écart de prix structurel. L'étude SeLoger Impact DPE (mai 2025) chiffre la décote moyenne des passoires à -15 % (-452 €/m²) par rapport aux biens classés D, avec une marge de négociation de 5,9 % contre 3 % pour les D. Le bilan annuel 2025 des Notaires de France confirme cette dynamique : chaque classe DPE perdue représente en moyenne -8 % pour les maisons et -4 % pour les appartements, et les ventes E, F ou G ont représenté 40 % des transactions dans l'ancien en 2024⁴². La littérature internationale en économie immobilière documente depuis longtemps cette capitalisation : Brounen et Kok (2011) chiffrent à environ 3,7% la prime pour les logements bien classés aux Pays-Bas, et Fuerst et al. (2015) à 12,8% pour les classes A et B au Royaume-Uni, contre une décote de -6,5% pour la classe F par rapport à la classe D. Des ordres de grandeur très inférieurs aux décotes observées aujourd'hui en France, ce qui suggère que l'ampleur sans équivalent de notre décote tient bien au caractère opposable et coercitif du dispositif français, et non à la simple information du marché⁴³.

DPETRACKER.COM – AXE 2

Le prix de la passoire

Prix médian au m² par classe DPE en 2024 — décote calculée par rapport à la classe A-B.



Une passoire (F-G) se vend en moyenne 49 % moins cher qu'un logement performant (A-B).

À surface égale, l'écart atteint 2 500 €/m² — soit -190 000 € sur un T3 de 75 m².

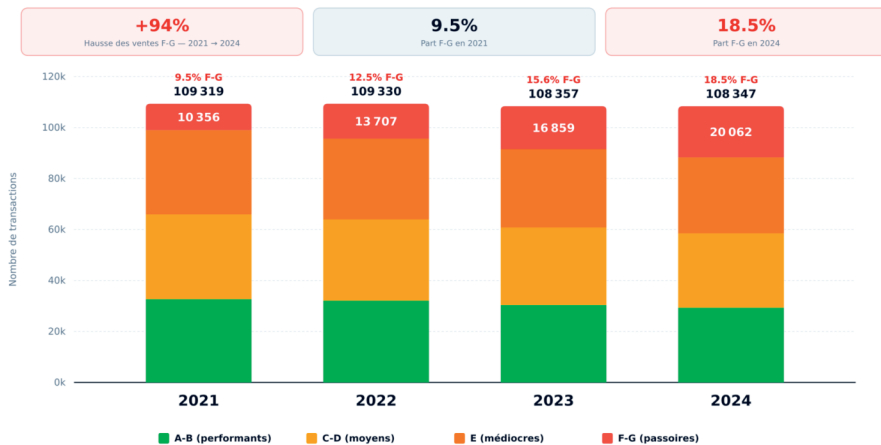
⁴² SeLoger / Baptiste Capron (dir.), Impact DPE : étude nationale sur l'impact du diagnostic de performance énergétique sur le marché immobilier, mai 2025 ; Notaires de France, Bilan immobilier annuel 2025 : des transactions sous l'influence de l'étiquette énergie, présenté le 8 décembre 2025 par Élodie Frémont.

⁴³ Dirk Brounen et Nijs Kok, *On the economics of energy labels in the housing market*, Journal of Environmental Economics and Management, vol. 62, n° 2, 2011, pp. 166-179 ; Franz Fuerst, Patrick McAllister, Anupam Nanda et Pete Wyatt, *Does energy efficiency matter to home-buyers? An investigation of EPC ratings and transaction prices in England*, Energy Economics, vol. 48, 2015, pp. 145-156.

⁴⁴ DVF (Demandes de Valeurs Foncières, data.gouv.fr) × base DPE ADEME (logements existants). Croisement par adresse normalisée + repli géographique (< 50 m). Moyenne pondérée par nombre de transactions, sur 10 départements cibles. Calcul dpetracker.com.

Les passoires saturent le marché

Volume de ventes par classe DPE, 2021-2024 — la part des F-G a presque doublé en 4 ans.



La preuve par l'absurde de la responsabilité du DPE dans cette crise a été apportée en janvier 2026, au moment où le gouvernement a concédé une réforme abaissant le coefficient de conversion de l'énergie finale en énergie primaire. La simple modification de ce chiffre purement conceptuel a eu pour effet de reclasser près de 700 000 logements⁴⁵, faisant frémir l'offre locative à la hausse.

L'arrêté du 25 mars 2024, publié au Journal officiel du 20 avril 2024 qui introduisait une « surface de référence » (au lieu de la surface habitable seule), corrigeant le biais lié à la consommation d'eau chaude sanitaire avait déjà permis de sortir 140.000 logements du statut de passoire.

Quand la contrainte DPE se desserre, l'offre remonte. Ce qui confirme que le DPE est bien un facteur direct de la contraction et que des ajustements réglementaires ciblés peuvent produire des effets positifs rapides sur le marché.

⁴⁵ DPE Tracker, *Offre locative et DPE : l'effondrement en chiffres (2021-2026)*, Analyse de la réforme de janvier 2026.

La réforme de janvier 2026 : preuve par l'inverse

La refonte du mode de calcul DPE en janvier 2026 — prise en compte plus favorable du chauffage électrique — a reclassé 700 000 logements hors du statut de passoire thermique. L'effet a été immédiat : un rebond de l'offre locative a été observé dès les premières semaines. Quand la contrainte DPE se desserre, l'offre remonte — confirmation directe du lien de causalité.

↗ Reclassés

700 000

logements sortis du statut de passoire thermique

↘ Taux d'attrition

75%

des bailleurs de biens G ne rénovent pas, ils retirent du marché

Source : Baromètre BPCE / Audirep, sept. 2025 [↗](#)

🏠 Projection 2028

860 000

logements F supplémentaires menacés de sortie du marché

Source : SDES, parc 1er janv. 2025 [↗](#)

🏠 Construction neuve

64 867

logements neufs vendus à des particuliers en 2025, plus bas historique

Source : Ministère du Logement, Sit@del2 [↗](#)

Le cercle vicieux : Les achats de particuliers investisseurs se sont effondrés de 51% en un an (9 469 en 2025 vs 61 660 en 2019). Combiné au plus bas niveau de construction neuve depuis 1954 et à un taux d'attrition de 75% sur les biens G, la France s'enfoncé dans un déficit structurel de logements locatifs. La réforme 2026 montre que l'ajustement réglementaire peut inverser la tendance — mais l'ampleur de la correction reste insuffisante face aux interdictions à venir sur les biens F en 2028.

Sources : FNAIM [↗](#) & Notaires de France [↗](#) (achats par particuliers investisseurs, 2019 vs 2025) ; Baromètre BPCE / Audirep [↗](#) (attrition 75 % biens G).

L'attention médiatique s'est principalement concentrée sur les conséquences du DPE pour les propriétaires bailleurs et le parc locatif existant. Pourtant, les effets du dispositif dépassent largement ce seul périmètre et commencent à affecter l'ensemble de la chaîne de production du logement

⁴⁶ DPTRACKER.com, FNAIM et Notaires de France (achats par particuliers investisseurs, 2019 vs 2025) ; Baromètre BPCE / Audirep (attrition 75 % biens G).

Partie 5
**L'impact méconnu
du DPE sur
le logement neuf**

Partie V – L’impact méconnu du DPE sur le logement neuf

Les conséquences du DPE ne se limitent pas au parc ancien privé. Elles affectent désormais directement les capacités d’investissement du logement social et, plus largement, la production de logements neufs.

Dans plusieurs territoires en décroissance démographique ou disposant déjà d’un parc ancien abondant (comme Saint-Étienne, Maubeuge ou le bassin de Longwy), les bailleurs sociaux engagent aujourd’hui des opérations de rénovation énergétique lourde sur des immeubles qui, pour certains, faisaient encore l’objet de politiques de démolition ou de résorption de la vacance il y a une quinzaine d’années. Selon plusieurs acteurs du logement social⁴⁷, le coût de certaines réhabilitations thermiques peut atteindre entre 60 000 et 100 000 euros par logement afin de faire passer les bâtiments des classes F ou G vers des niveaux compatibles avec les nouvelles exigences réglementaires.

Le calendrier de la loi Climat et Résilience place en effet les bailleurs sociaux face à une contrainte financière majeure. Les logements classés G sont interdits à la location depuis le 1er janvier 2025, les logements classés F le seront à partir de 2028, puis les logements classés E à horizon 2034. L’Union sociale pour l’habitat (USH)⁴⁸ estimait en 2023 que le parc social comptait environ 380 000 passoires thermiques et évaluait à près de 40 milliards d’euros le coût total des mises aux normes énergétiques à réaliser d’ici 2034.

Plusieurs responsables du secteur ont publiquement alerté sur le niveau des investissements désormais nécessaires. Emmanuelle Cosse, présidente de l’USH, a notamment indiqué que certaines opérations de réhabilitation lourde pouvaient approcher 100 000 euros par logement, soit des montants proches du coût de production d’un logement social neuf dans certaines villes moyennes ou zones détendues. Selon la Banque des Territoires et les données du mouvement HLM, le coût médian de production d’un logement social neuf se situait autour de 2 400 à 2 500 euros HT par mètre carré de surface utile en 2023⁴⁹.

⁴⁷ Union sociale pour l’habitat (USH) interventions publiques d’Emmanuelle Cosse sur le coût des rénovations énergétiques du parc social.

⁴⁸ USH, *Rénovation énergétique du parc social : enjeux et financement*, 2023.

⁴⁹ Banque des Territoires, *analyses du coût de production du logement social 2023*.

Cette évolution crée un effet d'éviction budgétaire de plus en plus visible. Chaque euro mobilisé pour financer des rénovations lourdes sur le parc existant est un euro qui ne peut être consacré à la production de logements neufs, notamment dans les zones tendues où les besoins restent considérables. Plusieurs fédérations professionnelles alertent ainsi sur un arbitrage croissant des bailleurs sociaux entre rénovation énergétique et développement de nouveaux programmes.

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) observe par ailleurs un recul des ventes en bloc aux bailleurs sociaux⁵⁰, tandis que la production de logements sociaux et intermédiaires continue de ralentir. Pascal Boulanger, président de la FPI, résumait cette tension en expliquant que les bailleurs sociaux « *doivent arbitrer en faveur des rénovations qui n'ont pas été faites* »⁵¹.

Ce mouvement intervient dans un contexte déjà fortement dégradé pour la construction neuve. Selon la FPI, les réservations de logements neufs ont atteint en 2025 leur plus bas niveau depuis la création de l'observatoire en 2009. Dans le même temps, la production de logements sociaux a chuté à environ 82 000 unités annuelles, alors que plus de 2,7 millions de ménages sont actuellement en attente d'un logement social⁵².

Initialement conçu pour accélérer la transition énergétique du parc résidentiel, le DPE produit ainsi des effets indirects importants sur l'équilibre global du logement en France. En orientant une part croissante des capacités financières du secteur vers la rénovation lourde du parc existant, il contribue également à fragiliser la chaîne de production du logement neuf au moment même où la pénurie de logements atteint un niveau critique.

Ces déséquilibres ne se répartissent d'ailleurs pas uniformément sur le territoire. La montée en puissance du DPE tend au contraire à accentuer les fractures géographiques déjà existantes entre métropoles dynamiques, villes moyennes fragiles et territoires ruraux ou de montagne.

⁵⁰ Observatoire de la FPI 2025.

⁵¹ Interviews BFM Business, Les Échos, Business Immo.

⁵² Fédération des Promoteurs Immobiliers, chiffres 2025.

Partie 6
**L'impact
territorial :
une France
à deux vitesses**

Partie VI – L'impact territorial : une France à deux vitesses

La répartition géographique des passoires thermiques révèle une fracture territoriale profonde, auquel le débat public s'intéresse trop peu. Les logements les plus énergivores se concentrent principalement dans les territoires ruraux, de montagne ou faiblement tendus, où le parc immobilier est plus ancien et les capacités d'investissement plus limitées. Selon les données de l'ADEME et du SDES, des départements comme la Creuse (24,1 %), la Lozère (23,5 %), le Cantal (22,3 %) ou les Hautes-Alpes (21,5 %) comptent parmi ceux où la proportion de logements classés F ou G est la plus élevée.

À l'inverse, les grandes métropoles et les territoires les plus dynamiques disposent généralement d'un parc plus récent et mieux rénové : Paris (6,8 %), les Hauts-de-Seine (6,5 %) ou la Haute-Garonne (7,2 %) présentent des taux nettement inférieurs.

Cette géographie du DPE crée des effets économiques très différenciés selon les territoires. Plusieurs études de la Banque de France, des Notaires de France et des réseaux immobiliers montrent que les logements les plus énergivores subissent désormais des décotes significatives, particulièrement dans les marchés ruraux ou peu tendus, où les perspectives de valorisation restent limitées. Dans certaines communes, le coût des travaux peut même dépasser la valeur économique du bien lui-même.

Cette situation fragilise particulièrement les territoires ruraux et montagneux, qui cumulent plusieurs handicaps structurels : parc ancien, revenus médians plus faibles, vacance résidentielle déjà élevée et accès plus difficile au financement des rénovations. Dans ces zones, la réglementation énergétique risque moins de provoquer une rénovation massive du parc qu'un retrait progressif de logements du marché locatif, accentuant ainsi les phénomènes de dévitalisation et de désertification résidentielle.

Les conséquences apparaissent avec une acuité particulière dans les stations de montagne. Le tourisme hivernal constitue pourtant un secteur stratégique pour l'économie française, à quelques années des Jeux olympiques d'hiver de 2030 organisés dans les Alpes françaises. Or, selon une étude de la FNAIM, la part des logements classés F ou G atteint environ 38 % dans les communes stations de ski, contre 21 % en moyenne dans l'ensemble des communes métropolitaines.

Avec l'extension progressive des interdictions aux logements classés E puis D, une part très importante du parc touristique de montagne pourrait devenir inéligible à la location à horizon 2034 sans travaux de rénovation.

Cette inquiétude est désormais relayée par les acteurs publics eux-mêmes. Lors du colloque « Régénération Montagnes » organisé à Grenoble le 17 avril 2025, Atout France et la Banque des Territoires alertaient sur les conséquences économiques potentielles d'une insuffisante rénovation du parc immobilier touristique. Leur communiqué évoque un risque pouvant atteindre 17 millions de nuitées perdues et près de 3 milliards d'euros de retombées économiques annuelles pour les territoires concernés, avec un possible effet domino sur l'ensemble de l'économie locale.

L'économie des stations repose en effet sur un équilibre particulièrement sensible au taux d'occupation des hébergements. Les nuitées financent non seulement les remontées mécaniques, mais irriguent également l'ensemble de la chaîne de valeur touristique : commerces, restaurants, écoles de ski, loueurs de matériel, services et emplois saisonniers. Toute contraction durable de l'offre locative produit donc des effets économiques bien au-delà du seul secteur immobilier.

Dans ce contexte, plusieurs professionnels du secteur craignent que les interdictions progressives de location conduisent à une réduction de l'offre locative plutôt qu'à une rénovation massive du parc. Une partie des propriétaires pourrait préférer conserver un usage occasionnel du bien, ou le vendre plutôt que financer des travaux parfois disproportionnés au regard de la rentabilité du logement. Ce phénomène pourrait accélérer le développement des « lits froids », ces logements très peu occupés au cours de l'année et déjà identifiés comme l'un des principaux facteurs de fragilisation économique des stations.

Selon plusieurs élus et acteurs économiques de montagne, cette sous-occupation structurelle représente déjà une perte d'activité considérable pour certaines stations. Derrière la question énergétique se joue donc un enjeu d'aménagement du territoire, de maintien de l'activité économique locale et, à terme, de soutenabilité du modèle touristique de la montagne.

Alors même que les conséquences économiques, territoriales et sociales du dispositif deviennent de plus en plus visibles, la dynamique réglementaire est loin de ralentir. Bien au contraire : la nouvelle directive européenne EPBD ouvre une nouvelle phase de durcissement susceptible d'amplifier encore les déséquilibres déjà observés.

Partie 7
**La menace
de la rigidification
européenne**

Partie VII – La menace de la rigidification européenne (EPBD 2024/1275)

Loin de tirer les leçons de cet échec, la machine normative s'apprête au contraire à accélérer. La nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD 2024/1275), entrée en vigueur en mai 2024, et qui devrait être transposée en France d'ici septembre 2026, introduit de nouvelles contraintes drastiques.

7.1 Des objectifs quantitatifs inatteignables

La directive impose notamment aux États membres de réduire la consommation moyenne d'énergie primaire de leurs bâtiments résidentiels d'au moins 16 % d'ici 2030, et de 20 à 22 % d'ici 2035⁵³. Plus contraignant encore, le texte exige qu'au moins 55 % de cette baisse de consommation soit réalisée par la rénovation des 43 % de bâtiments résidentiels les moins performants⁵⁴. Cette exigence cible directement les logements actuellement classés F et G dans le système DPE français, validant au niveau européen la focalisation sur les passoires thermiques.

7.2 L'inflation des obligations techniques

Outre ces objectifs globaux, la directive introduit des obligations techniques qui vont considérablement alourdir la facture pour les propriétaires : l'obligation de déploiement progressif d'installations solaires sur les bâtiments⁵⁵, l'élimination progressive des chaudières à combustibles fossiles d'ici 2040⁵⁶, et le calcul du Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP) sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment⁵⁷.

Cette exigence d'intégrer le cycle de vie va inévitablement complexifier le moteur de calcul 3CL, augmentant la marge d'erreur des diagnostics et renforçant l'opacité du système, au plus grand bénéfice de l'écosystème de la rente normative.

⁵³ Directive EPBD 2024/1275, Dispositions relatives à la réduction de la consommation d'énergie primaire (16% d'ici 2030, 20-22% d'ici 2035).

⁵⁴ Directive EPBD 2024/1275, Dispositions relatives aux bâtiments résidentiels les moins performants (43%, 55% de réduction).

⁵⁵ Directive EPBD 2024/1275, Obligations de déploiement de l'énergie solaire.

⁵⁶ Directive EPBD 2024/1275, Élimination progressive des chaudières à combustibles fossiles d'ici 2040.

⁵⁷ Directive EPBD 2024/1275, Introduction du calcul du Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP) sur le cycle de vie.

7.3 L'effet ciseaux financier

Pire, cette inflation d'exigences intervient au moment même où l'État français, contraint budgétairement, resserre les conditions d'accès aux aides à la rénovation. En 2026, les aides MaPrimeRénov' ont été recentrées sur les passoires thermiques avec des plafonds abaissés et des conditions d'accès complexifiées (obligation de rénovation d'ampleur)⁵⁸. Cet aspect a d'ailleurs été évoqué dans le cadre de la Commission d'étude sur la Directive qui reconnaît : « Le coût initial des travaux reste un frein important, notamment pour les ménages les plus modestes »⁵⁹.

Cet effet ciseaux (plus d'obligations européennes, moins d'aides nationales) risque de figer définitivement le calendrier des interdictions de location et d'accélérer la fuite des bailleurs privés.

Face à cette accumulation de contraintes, la question n'est plus seulement celle de la performance énergétique des bâtiments, mais celle du modèle de transition énergétique que la France souhaite mettre en œuvre. Une autre approche demeure pourtant possible : plus progressive, plus transparente et davantage fondée sur l'incitation que sur la sanction.

⁵⁸ Ministère de la Transition écologique, Réforme et resserrement des conditions d'accès à MaPrimeRénov', 2026.

⁵⁹ *The upfront investment costs remain a major barrier, especially for vulnerable households et Financing deep renovation remains a challenge across Member States.*

Partie 8

**Recommandations :
sortir de
la logique coercitive**

Partie VIII – Recommandations : sortir de la logique coercitive

À l'origine, le DPE avait été conçu comme un outil d'information simple, lisible et peu coûteux, destiné à éclairer les ménages sur la consommation énergétique de leur logement. Son rôle devait être comparable à celui d'un « Nutri-Score » du logement : fournir une information standardisée permettant d'orienter progressivement les comportements, les arbitrages patrimoniaux et les travaux de rénovation, sans pour autant conditionner brutalement le droit de louer ou de vendre.

C'est précisément cet équilibre qui a été rompu. En transformant un outil statistique et indicatif en instrument de police du marché locatif, la France a fait du DPE bien davantage qu'un outil de transparence : un mécanisme coercitif aux conséquences économiques et sociales considérables. Or, comme nous l'avons vu, le DPE demeure un indicateur imparfait, sensible aux méthodes de calcul, aux usages réels du logement et aux spécificités techniques du bâti ancien. Même la Commission européenne reconnaît aujourd'hui les limites des approches purement normatives et la nécessité d'une transition progressive et finançable.

Le problème n'est donc pas l'existence d'une information énergétique des logements. Il est même souhaitable qu'un acquéreur ou un locataire puisse disposer d'une information claire sur la qualité thermique d'un bien. Le problème réside dans le passage d'une logique d'information à une logique d'interdiction automatique, sans prise en compte suffisante des réalités économiques, territoriales et patrimoniales.

À l'heure de la transposition de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), la France dispose pourtant d'une occasion de réorienter sa stratégie. La directive introduit notamment le principe du « passeport de rénovation », conçu comme une feuille de route progressive et personnalisée permettant d'organiser les travaux par étapes dans le temps.

Cette approche pragmatique doit servir de base à une révision du dispositif français. Plutôt que de maintenir des interdictions uniformes et immédiates, **il conviendrait de revenir à l'esprit initial du DPE** : un outil d'information, d'incitation et d'accompagnement des rénovations, non un couperet réglementaire.

Dans cette logique, tout propriétaire s'engageant dans un parcours de rénovation énergétique via **un passeport de rénovation** sous la forme d'une feuille de route pour la rénovation en profondeur d'un bâtiment, en un nombre maximal d'étapes, doit bénéficier d'une suspension des interdictions de location. Une telle approche permettrait de concilier plusieurs objectifs aujourd'hui artificiellement opposés : maintien de l'offre locative, amélioration progressive de la performance énergétique du parc, et soutenabilité économique pour les propriétaires comme pour les finances publiques.

Plus largement, la politique publique gagnerait à sortir d'une logique punitive pour privilégier des mécanismes de transparence, de prévisibilité et d'incitation. L'efficacité d'une transition énergétique ne se mesure pas au nombre d'interdictions prononcées, mais à la capacité réelle des ménages et des copropriétés à rénover durablement leurs logements et leurs bâtiments sans provoquer d'effets collatéraux majeurs sur le marché du logement.

La présente note est accompagnée d'une note technique et d'une revue de littérature de plus de 90 références ainsi que d'une bibliographie augmentée recensant les principaux travaux académiques, institutionnels et économiques publiés sur le DPE depuis la loi Climat et Résilience de 2021.

Bertrand MOINE

Bertrand MOINE est entrepreneur dans l'immobilier et le Digital. Il a co-fondé Digital Village, un réseau de 6000m2 d'espaces dédiés aux acteurs du numérique. Il s'engage dans le débat public autour des enjeux immobilier, de logement et d'évolution du travail.



Robin RIVATON

Robin Rivaton dirige Stonal, une proptech qui construit la couche d'infrastructure de données pour les grands propriétaires d'actifs immobiliers. Il siège comme administrateur indépendant chez plusieurs gestionnaires d'actifs, promoteurs et contrôleurs réglementaires.

Au-delà de ses activités entrepreneuriales, Robin a participé la politique publique du logement rédigeant en 2025 le rapport d'évaluation de la RE2020. Il tient une chronique hebdomadaire dans L'Express depuis 2020, a publié huit livres sur les transformations économiques et technologiques et est ambassadeur numérique et IA du MEDEF.



Génération Libre
est un **think tank**
indépendant qui vise
à promouvoir les libertés.
Toutes les libertés.

Soutenir de nouvelles idées.

Génération Libre est un think tank libéral fondé en 2013. Le think tank propose une nouvelle approche pour mener ses projets d'influence pour disséminer et faire la pédagogie les idées de liberté en France. Son financement repose exclusivement sur la générosité de ses donateurs, seule garantie de sa liberté de ton et de son indépendance. Il refuse toute subvention publique et n'effectue aucune activité de conseil.

Nous écrire, nous rencontrer.



www.generationlibre.eu