

Amendement visant à supprimer le caractère coercitif du diagnostic de performance énergétique

AMENDEMENT présenté par xxx

ARTICLE 6

L'article 6 est ainsi modifié :

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° À l'article 6 :

- a) Les mots « répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation » et la dernière phrase sont supprimés.
- b) Les alinéas 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 sont supprimés

2° À Les trois derniers alinéas de l'article 20-1 sont supprimés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été institué comme un outil d'information destiné à éclairer les ménages sur la performance énergétique de leur logement. Les évolutions législatives successives lui ont progressivement conféré une portée contraignante considérable, jusqu'à conditionner la possibilité même de louer un bien.

Cette évolution intervient alors que la France traverse une crise du logement d'une ampleur inédite. Dans les grandes métropoles, l'offre locative s'est effondrée de 41 % depuis 2021, atteignant même 54 % à Paris. Plusieurs facteurs concourent à cette contraction – remontée des taux d'intérêt, encadrement des loyers, hausse de la fiscalité foncière –, mais l'interdiction progressive de mise en location des logements classés F et G au titre du DPE contribue directement à retirer des centaines de milliers de logements du marché locatif. Selon les estimations, près de 860 000 logements supplémentaires pourraient encore sortir du parc locatif d'ici 2028.

Cette raréfaction de l'offre fragilise particulièrement les territoires déjà confrontés à une forte tension immobilière. Les départements alpins appelés à accueillir les Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2030 devront pouvoir loger travailleurs saisonniers, personnels mobilisés pour l'événement et habitants permanents. Or l'application mécanique des interdictions de louer risque d'accentuer encore les difficultés d'accès au logement dans ces territoires où le parc ancien est particulièrement important.

Cette politique repose sur un indicateur dont la fiabilité scientifique est aujourd'hui largement contestée. Le DPE ne constitue pas une mesure de la consommation réelle d'énergie mais une estimation théorique issue de la méthode de calcul dite « 3CL ». Plusieurs travaux convergents mettent en évidence des écarts substantiels entre les résultats du DPE et les consommations effectivement observées.

Ainsi, le Conseil d'analyse économique (CAE) a montré que la consommation énergétique des logements classés G est surestimée de 99 % en moyenne et que les économies d'énergie réellement constatées après rénovation ne représentent qu'environ 27 % des gains théoriques annoncés. De son côté, l'ADEME relève une surestimation moyenne de 30 % des besoins de chauffage, accompagnée d'une très forte dispersion des résultats, révélatrice des limites de la méthode de calcul. D'autres études fondées sur les consommations réelles issues des compteurs communicants concluent que 71 % des DPE attribuent une étiquette différente de celle qui résulterait des consommations effectivement observées.

Dans ces conditions, il apparaît disproportionné de continuer à faire dépendre l'exercice du droit de propriété et l'accès au marché locatif d'un outil dont la vocation initiale était uniquement informative et dont les limites techniques sont désormais largement documentées.

L'article 6 de ce projet de loi constitue une première inflexion bienvenue, il ne fait que retarder un mécanisme qui continue d'organiser la dévalorisation du patrimoine immobilier de nombreux ménages, en particulier des propriétaires appartenant aux classes moyennes, sans remettre en cause la logique même du DPE-sanction.

Le présent amendement vise donc à rétablir le caractère exclusivement informatif du diagnostic de performance énergétique, conformément à sa finalité d'origine, afin que les décisions de rénovation énergétique reposent sur l'information et l'incitation plutôt que sur des interdictions fondées sur un indicateur dont la fiabilité demeure contestée.

Cette proposition est issue de la note de Génération Libre de juin 2026 « *Du DPE-information au DPE-sanction : itinéraire d'un dévoiement* », signée par Bertrand Moine et Robin Rivaton.