

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



10 juillet 2025

Réforme du DPE

Ou comment supprimer les passoires énergétiques d'un simple trait de plume...

Le Premier ministre vient d'acter une modification du coefficient d'énergie primaire de l'électricité dans l'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE), le faisant passer de 2,3 à 1,9. Une réforme visant à valoriser un mix énergétique basé notamment sur le nucléaire et à accélérer la décarbonation du parc immobilier français.

Pourtant, en procédant à cette simple rectification technique, **ce sont 850 000 logements, classés F ou G, qui ne seront plus considérés comme des passoires énergétiques alors même qu'aucuns travaux n'auront été réalisés pour en améliorer la performance.** Encore un petit effort et l'on pourrait éradiquer la moitié des passoires énergétiques d'un simple trait de plume...

En 2024, une précédente réforme du DPE avait été réalisée en faveur des petites surfaces, ces logements étant pénalisés par les nouvelles règles de calcul du diagnostic de performance énergétique. Résultat : 140 000 logements sont sortis des classes F et G. **En une année, ce sont donc près d'un million de logements qui ne sont plus considérés comme des passoires énergétiques, et ce sans aucuns travaux !**

A l'heure où l'on fait peser des conséquences extrêmement lourdes sur le DPE, notamment la possibilité ou non de louer un bien selon des échéances précises (les logements G sont interdits à la location depuis le 1^{er} janvier et cette mesure concernera les biens classés F en 2028), changer les « règles du jeu » en cours de route constitue un bien mauvais signal. En effet, cela pénalise les propriétaires qui ont anticipé et réalisé des travaux d'économie d'énergie et va pousser à l'attentisme les bailleurs qui ne peuvent ou ne souhaitent se lancer dans des opérations de rénovation énergétique.

En revanche, **aucun texte ne prend la peine de traiter de la question de la communication du DPE au locataire**, ce document n'étant pas systématiquement remis lors de la conclusion du bail, ou de la mise à jour de ce document une fois sa

durée de validité expirée. Sur ce point, il convient de rappeler que les diagnostics réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne sont plus valables.

Des sujets sur lesquels la proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements, adoptée par le Sénat, n'apporte aucune précision. Pire, **ce texte impose aux locataires de saisir le juge pour demander une diminution du loyer si le logement est une passoire énergétique** alors que cette indemnisation devrait être automatique, à charge pour le bailleur d'agir pour justifier en quoi l'impossibilité d'atteindre les seuils minimaux de performance énergétique requis ne résulte pas de son fait.

Pendant des années, l'ensemble des acteurs de l'immobilier n'ont eu de cesse d'alerter les pouvoirs publics sur l'impossibilité de respecter le calendrier de performance énergétique. En vain. Mais le maintien de cet échéancier n'est que pure façade puisque, réforme après réforme, le nombre de passoires énergétiques diminue artificiellement. Ainsi, au lieu de guérir le mal, les pouvoirs publics ont préféré casser le thermomètre...

C'est pourquoi, la CLCV demande que :

- **les modalités de calcul du DPE soient stabilisées une fois pour toute ;**
- **le locataire bénéficie automatiquement d'une indemnité s'il occupe une passoire énergétique, à charge pour le bailleur de saisir le juge ;**
- **le DPE soit transmis également en cours de bail lorsque sa durée de validité a expiré.**

Contact

David RODRIGUES (01.56.54.32.28 / 06 22 94 89 78 – d.rodriques@clcv.org)