COMMUNIQUÉ DE PRESSE — Paris, le 3 novembre 2026

Passoires thermiques : à la limite de la classe F, 7 DPE sur 10 tombent du bon côté

À la limite qui fait basculer un logement en classe F, celle des passoires thermiques, 7 diagnostics de performance énergétique (DPE) sur 10 tombent du bon côté, contre 1 sur 2 ailleurs sur l'échelle. Sur 9,8 millions de DPE établis entre 2022 et 2025, OneDpe estime l'excès à 33 449 diagnostics, soit +35 %. Le même phénomène existe en Angleterre, uniquement dans le parc où la règle s'applique, et sa base nationale des certificats permet de le mesurer. En France, selon la Cour des comptes, moins d'un DPE sur mille a été contrôlé en 2023.

7 DPE sur 10 tombent du bon côté de la limite

Un logement entre en classe F à 70 kg de CO_2 par m² et par an. Parmi les logements de plus de 40 m², 43 882 affichent 69 kg, dernière valeur de la classe E, et 17 299 seulement affichent 70 : 72 % du bon côté. Ailleurs sur l'échelle, la répartition est équilibrée : aucune des 131 valeurs testées loin de toute limite ne dépasse 56 %. Deux explications restent possibles : des données ajustées près de la limite, ou des DPE défavorables plus souvent retirés de la base publiée. L'étude ne permet pas de trancher, et elle ne met en cause aucun professionnel.

Quand la limite bouge, l'entassement la suit

Le 1er juillet 2024, la limite a changé pour les seuls logements de 40 m² et moins. La part du bon côté de leur nouvelle limite est passée de 50 % à 74 %, et rien n'a changé chez les logements plus grands.

En Angleterre, l'anomalie n'existe que là où la règle s'applique

Dans le parc privé anglais et gallois, un logement noté en bande F ou G ne peut plus faire l'objet d'un nouveau bail depuis 2018, ni d'aucun bail depuis 2020 ; le parc social n'est pas visé. Sur la même base nationale des certificats, l'excès atteint +39,8 % dans le locatif privé et il est nul dans le parc social (−1,1 %). La base britannique dit si le logement est loué ; la base française ne le dit pas.

> « Le problème n'est pas le diagnostiqueur, c'est le système. On a fait du DPE la clé du marché locatif sans se donner les moyens de vérifier qu'il est juste. Les Britanniques se sont donné de quoi mesurer leur propre fiabilité. En France, aucun de ces indicateurs n'existe. » — Steven Annonziata, cofondateur de OneDpe (RIANN SAS) et auteur de l'étude

Moins d'un DPE sur mille contrôlé en 2023

Selon la Cour des comptes, 0,08 % des DPE ont été contrôlés en 2023 ; aucun chiffre officiel n'est publié pour 2024 et 2025. En Angleterre et au pays de Galles, au moins 2 % des certificats doivent être audités chaque année, et un audit échoue au-delà d'un écart chiffré. Les deux dispositifs ne contrôlent pas le même objet, le diagnostiqueur en France, le certificat outre-Manche ; atteindre ce volume demanderait toutefois 21 fois plus d'opérations de contrôle, environ 80 000 par an. La France a deux règles que l'Angleterre n'a pas : la moitié des contrôles d'un diagnostiqueur se fait sur place, et l'ADEME signale automatiquement les anomalies depuis octobre 2025.

Quatre mesures pour savoir ce que vaut un DPE

La directive européenne 2024/1275, à transposer au plus tard le 29 mai 2026, impose un contrôle garantissant au moins 90 % de certificats valides ; à notre connaissance, ces dispositions ne sont pas transposées. OneDpe propose quatre mesures, dont la première découle de la directive :

1. publier chaque année le taux de contrôle et le taux d'échec ; 2. publier une tolérance chiffrée au-delà de laquelle un contrôle échoue ; 3. enregistrer dans la base de l'ADEME si le logement est loué ; 4. tenir un registre public des éventuelles dérogations pour coût excessif.

> « Ce que nous proposons ne coûte presque rien : publier un taux de contrôle, chiffrer une tolérance, enregistrer si un logement est loué. Les deux derniers existent en Angleterre depuis des années. » — Steven Annonziata

Pour les particuliers. Si votre logement est noté juste à la limite d'une classe qui compte pour vous (vente, location, loyer), vérifiez sur le DPE la surface habitable, le chauffage et l'eau chaude, l'isolation des murs, des combles et des fenêtres : une seule donnée erronée peut faire changer de classe.

Ce que ces chiffres ne disent pas

- +35 % ne signifie pas que 35 % des DPE sont faux : c'est un excès estimé à 33 449 diagnostics juste avant la classe F, sur 9,8 millions ; « 7 sur 10 » ne concerne que les DPE à une unité de la limite.
- L'étude ne dit pas quelle classe ces logements devraient avoir.
- L'étude ne dit pas que les DPE anglais sont plus fiables : aucun des deux pays ne publie le taux d'échec de ses contrôles.

Méthode et sources. DPE des logements existants issus d'une visite, France métropolitaine, 2022-2025 (ADEME, extraction du 11 juin 2026, Licence Ouverte 2.0). Base anglo-galloise des certificats, 20,7 millions de certificats hors logements neufs, 2012-2026 (Open Government Licence v3.0). Cour des comptes, rapport du 3 juin 2025. Note de méthode complète, tableaux et infographies libres de réutilisation avec le crédit « Source : OneDpe.fr » : **onedpe.fr/fr/presse/controle-fiabilite-dpe-france-royaume-uni**

À propos de OneDpe. OneDpe (RIANN SAS) édite des outils gratuits d'analyse des diagnostics de performance énergétique, dont un vérificateur de cohérence de DPE (onedpe.fr/fr/verification-dpe). L'intérêt commercial est déclaré.

Contact presse : Steven Annonziata — presse@onedpe.fr. Joignable le jour de la parution. Fichiers de calcul et entretien technique sur demande. Droit de réponse : droit-de-reponse@onedpe.fr. Communiqué, note de méthode (PDF) et les 5 infographies : sur la page presse, ou sur demande.