

Projet de loi logement : 19 057 passoires classées G pourraient revenir sur le marché grâce au DPE de leur immeuble

Si le projet de loi relance et décentralisation du logement est adopté dans la version du Sénat, un appartement serait considéré comme décent dès lors que le DPE de son immeuble atteint le niveau exigé. Dans la base de l'ADEME, 19 057 logements classés G pourraient revenir sur le marché locatif, selon un décompte de OneDpe. En contrepartie, 7 476 immeubles classés F devraient faire des travaux avant 2028 pour que leurs logements en bénéficient.

Une seconde voie vers la décence : le DPE de l'immeuble

En France métropolitaine, un logement classé G n'est plus considéré comme décent pour un bail signé, renouvelé ou tacitement reconduit depuis le 1er janvier 2025 ; les logements classés F suivront le 1er janvier 2028, puis les logements classés E le 1er janvier 2034. Le texte adopté par le Sénat le 8 juillet 2026 ouvrirait une seconde voie : le DPE collectif de l'immeuble, même si celui du logement n'atteint pas le niveau exigé. Au 1er janvier 2027, avec le coefficient de l'électricité de 1,7 appliqué à tous les DPE existants (hypothèse de l'étude), 19 057 appartements classés G de la base ont un immeuble classé F ou mieux : ils seraient considérés comme décents grâce à l'immeuble.

Les chiffres clés (base de l'ADEME, appartements de métropole construits avant 2013)

- **19 057** appartements classés G, dans 10 724 immeubles classés F ou mieux, pourraient revenir sur le marché locatif grâce au DPE de leur immeuble.
- **7 476** immeubles classés F, qui abritent 52 087 logements classés F ou G, devraient faire des travaux avant 2028 pour bénéficier de la règle.
- **28 336** immeubles classés E, qui abritent 307 685 logements classés E, F ou G, devraient faire des travaux avant 2034 pour bénéficier de la règle.
- **17 %** seulement des appartements classés G ont un DPE d'immeuble exploitable retrouvé dans la base.

La règle joue dans les deux sens

Côté gains, 54 783 logements classés F ou G seraient considérés comme décents en 2028 grâce à un immeuble classé E ou mieux, et 111 633 logements classés E, F ou G en 2034, à DPE inchangé.

Mais un immeuble classé F ne suffirait plus à partir de 2028, ni un immeuble classé E à partir de 2034 : les 7 476 immeubles classés F et les 28 336 classés E de la base devraient faire des travaux pour que leurs logements restent considérés comme décents par la voie de l'immeuble. Cette disposition ne crée aucune obligation de travaux : un logement peut aussi devenir décent par ses propres travaux, et un propriétaire occupant n'a aucune obligation de décence. Un même immeuble peut figurer dans deux de ces groupes : leurs comptes ne s'additionnent pas.

Le DPE collectif manque encore dans la base

Seuls 17 % des appartements classés G (27 007 sur 161 537) ont un DPE d'immeuble exploitable retrouvé dans la base, malgré l'obligation de DPE collectif (progressive de 2024 à 2026 selon la taille). Ce taux porte sur les appartements, pas sur les copropriétés, et un DPE collectif réalisé peut être absent de la base : l'effet réel dépend d'abord de l'application de l'obligation. Estimation, pour le seul parc locatif privé : environ 11 000 logements reviendraient sur le marché à couverture actuelle des DPE collectifs, environ 110 000 si toutes les copropriétés avaient le leur. Ce chiffre ne se compare pas directement à 19 057, qui compte tous les appartements diagnostiqués, quelle que soit leur occupation, logement social compris.

« Rattacher la décence au DPE de l'immeuble ferait revenir des logements sur le marché, mais la règle joue dans les deux sens : un immeuble classé F ou E devient l'affaire de tous ses occupants. Et tant que la plupart des copropriétés n'ont pas leur DPE collectif, son effet réel reste impossible à mesurer. » — Steven Annonziata, cofondateur de OneDpe (RIANN SAS)

Logement social : une part comparable en nombre d'immeubles, plus de la moitié des logements côté travaux

En nombre d'immeubles, la part comptant du logement social est comparable des deux côtés : au moins 18,9 % côté retour sur le marché, 23,5 % et 29,8 % côté travaux (immeubles classés F et E). En nombre de logements diagnostiqués, elle dépasse la moitié côté travaux (au moins 54,9 % et 57,0 %, contre 23,0 %), car ces immeubles sont grands. Il s'agit de logements situés dans un immeuble comptant du logement social, pas nécessairement de logements sociaux.

Ce que l'étude ne dit pas

Ce n'est pas la loi : le projet est en navette, et la disposition a été réécrite en commission à l'Assemblée nationale le 22 septembre 2026. Les comptes portent sur les appartements diagnostiqués, pas sur le parc, et le DPE n'indique pas si un logement est loué. Les projections sont des ordres de grandeur. Aucun chiffre par bailleur, aucune liste d'immeubles, aucun avis sur la réforme.

Par département. Les chiffres de chaque département métropolitain, pour les trois échéances, sont téléchargeables sur la page presse (fichier CSV).

Méthode et sources. Base des DPE de l'ADEME au 25 août 2026 (16 889 683 DPE valides, Licence Ouverte 2.0) ; coefficient 1,7 appliqué à tous les DPE existants (mise à jour annoncée par le ministère le 31 août 2026) ; appartements de métropole construits avant 2013. Logement social : répertoire RPLS du SDES. Estimations : parc SDES/ONRE au 1er janvier 2025. Note de méthode, données départementales et infographies réutilisables avec le crédit « Source : OneDpe.fr » : onedpe.fr/fr/presse/decence-energetique-par-l-immeuble-2026

À propos de OneDpe. OneDpe (RIANN SAS) édite des outils gratuits d'analyse des DPE (onedpe.fr/fr/mon-dpe-2027). L'intérêt commercial est déclaré.

Contact presse : Steven Annonziata — presse@onedpe.fr. Chaîne de calcul et entretien technique sur demande.