

Note de méthode — Décence énergétique par l'immeuble (OneDpe)

Document destiné à la presse. Édition du 15 octobre 2026. Comptes établis sur le dump complet de la base publique des diagnostics de performance énergétique de l'ADEME, **dump du 25 août 2026**, traité en local. Sources primaires consultées le **12 octobre 2026** — chaque source porte sa date au § 11. Contact : Steven Annonziata — presse@onedpe.fr

Cette note est la référence de tous les nombres publiés par l'étude : page presse, communiqués, articles et figures. Chaque nombre de ces textes s'y retrouve, ou dans nos fichiers de données, communiqués sur demande. Trois natures de chiffres cohabitent et ne se mélangent pas : les **comptes mesurés** dans la base de l'ADEME (§ 2 à § 6), les **minimums mesurés** de logement social (§ 7) et les **estimations** rapportées au parc (§ 8). Nos titres et chapôts ne portent jamais d'estimation, et les questions de l'étude ne s'additionnent jamais entre elles.

1. Ce que l'étude chiffre

1.1 La règle simulée

L'étude chiffre une disposition du **projet de loi relance et décentralisation du logement**, dans la version **adoptée par le Sénat le 8 juillet 2026** (texte adopté n° 157, procédure accélérée). Son article 6 ajoute à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 un III qui commence ainsi : « Par dérogation au II du présent article, le logement est considéré comme décent au titre de la performance énergétique lorsqu'au moins une des conditions suivantes est remplie ». Le 6° de ce III, issu de l'amendement n° 380 rect. ter, vise le logement « situé dans un bâtiment d'habitation collective dont le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, établit que l'immeuble atteint le niveau de performance énergétique exigé pour le logement au II du présent article ».

Nous en retenons la lecture suivante : **le DPE individuel du logement existe toujours, et le logement est considéré comme décent au titre de la performance énergétique si le DPE collectif de son immeuble atteint le niveau exigé**. Le DPE de l'immeuble est une seconde voie ; il ne remplace pas l'étiquette du logement, qui reste celle de son propre DPE.

1.2 Ce n'est pas la loi

C'est un projet de loi en navette. La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a **réécrit** cette disposition le 22 septembre 2026 (texte n° 3188) ; des corrections sont annoncées en séance publique, qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour au 12 octobre 2026. Notre étude chiffre la règle « si le DPE de l'immeuble atteint le niveau, tous ses logements sont considérés comme décents ». Elle dit ce que cette règle ferait, s'il est adopté dans cette version ; elle ne donne aucun avis sur la réforme.

Deux règles de vocabulaire en découlent. Nous écrivons « considéré comme décent au titre de la performance énergétique », jamais « réputé décent ». Et la décence ne vise que les logements loués : pour un logement occupé par son propriétaire, nous écrivons « dont l'immeuble atteint le niveau exigé ».

1.3 Le calendrier appliqué

En France métropolitaine : un logement classé G n'est plus décent depuis le 1er janvier 2025 ; F à partir du 1er janvier 2028 ; E à partir du 1er janvier 2034 ; D ou mieux, décent sans date. D'où trois horizons :

HORIZON	LOGEMENTS VISÉS (CLASSE DE LEUR PROPRE DPE)	IMMEUBLE QUI « ATTEINT LE NIVEAU EXIGÉ »
1er janvier 2027	G	classé F ou mieux
1er janvier 2028	F ou G	classé E ou mieux
1er janvier 2034	E, F ou G	classé D ou mieux

Toutes les classes de ces trois horizons sont lues au **coefficient de conversion de l'électricité 1,7**, applicable à compter du 1er janvier 2027, et ce pour **tous** les DPE existants (§ 4). Ce dernier point est une **hypothèse de l'étude**, pas une règle de droit : le ministère a annoncé, dans un communiqué du 31 août 2026, que la mise à jour des DPE existants serait gratuite et immédiate, et nous supposons qu'elle aura été faite pour tous les DPE aux trois horizons.

2. Les données et la population

Source. Base des DPE des logements existants de l'ADEME (depuis juillet 2021), dump complet du 25 août 2026, Licence Ouverte 2.0, chargé dans une base locale. La chaîne de calcul est versionnée et peut être communiquée sur demande.

Population. DPE ni de l'ancienne méthode (2012), ni désactivés, ni en cours de suppression, établis depuis le 1er juillet 2021, encore valides au 25 août 2026, hors tertiaire : **16 889 683 DPE valides**. On en garde les appartements et les immeubles : 11 460 130 DPE d'appartement et **430 120 DPE d'immeuble**. Ces deux ensembles couvrent encore toute la France et toutes les périodes de construction : le champ des comptes publiés, ci-dessous, les restreint.

Dédoublonnage des appartements. Un même appartement peut porter plusieurs DPE valides. On n'en garde qu'un par clé « même adresse × même complément d'adresse × même surface (au dixième de m²) × même typologie », le plus récent (date d'établissement, puis numéro). Il reste **10 354 488 appartements**, dont 1 398 873 classés E, 436 352 classés F et 213 069 classés G sur leur étiquette publiée, soit 2 048 294 appartements E, F ou G : c'est l'ensemble à partir duquel les classes sont recalculées (§ 4).

Champ des comptes publiés. France métropolitaine ; appartements dont la période de construction n'est pas postérieure à 2012 ; immeuble soumis à l'obligation de DPE collectif de l'article L. 126-31 (§ 3.3). Les comptes portent sur des **appartements diagnostiqués** de la base, pas sur le parc, et le DPE n'indique pas si le logement est loué.

3. Retrouver l'immeuble de chaque appartement

3.1 Les bâtiments (partition et règle D2)

Les 430 120 DPE d'immeuble sont regroupés en **362 420 bâtiments** par une partition stricte : deux DPE appartiennent au même bâtiment s'ils sont liés par une chaîne de remplacement, ou s'ils portent la même adresse et la même signature « surface × nombre d'appartements × nombre de niveaux ». La classe retenue pour un bâtiment est celle de son **DPE le plus récent** (règle D2).

3.2 Les trois blocs d'appartements

BLOC	APPARTEMENTS	COMMENT ON RETROUVE L'IMMEUBLE
(a) lots générés (DPE d'appartement établis à partir du DPE collectif de l'immeuble) portant un numéro d'immeuble	438 408	le DPE d'immeuble déclaré comme parent (règle C1) ; si le bâtiment porte plusieurs parents générateurs, un lot n'est gardé que si son parent déclaré est le DPE le plus récent du bâtiment (règle C2 : 40 424 lots retirés)
(a') lots « générés à partir des données DPE immeuble » sans numéro d'immeuble	3 678	par l'adresse, comptés comme générés
(b) appartements diagnostiqués individuellement	1 606 208	par l'adresse ; une adresse qui porte plusieurs bâtiments est non évaluable

Ce que deviennent les appartements E, F ou G de chaque bloc :

STATUT	(A)	(A')	(B)
aucun DPE d'immeuble retrouvé	22 688	1 135	1 336 485
adresse portant plusieurs bâtiments (non évaluable)	–	1 483	56 557
immeuble hors du champ de l'article L. 126-31	1 837	22	20 212

Sont en outre écartés : 370 appartements d'outre-mer, 2 861 appartements construits après 2012 et les 40 424 doublons de la règle C2. **Sur les 1 606 208 appartements E, F ou G diagnostiqués individuellement, 1 336 485 n'ont aucun DPE d'immeuble retrouvé à leur adresse dans la base.**

Conséquence de la règle C1. Un lot généré prend la classe du DPE d'immeuble déclaré comme parent, qui n'est pas toujours le DPE le plus récent du bâtiment, alors qu'un appartement diagnostiqué individuellement prend la classe du DPE le plus récent (D2). Un même bâtiment peut donc figurer dans deux groupes d'un même horizon, et **les comptes d'immeubles ne s'additionnent pas** (§ 5.2).

3.3 Les immeubles éligibles (règle D3)

Un immeuble n'entre dans l'étude que s'il relève de l'obligation de DPE collectif de l'article L. 126-31 : permis de construire antérieur au 1er janvier 2013 (lu sur la période de construction), plus de deux lots (un immeuble dont le nombre de lots est inconnu est gardé), France métropolitaine. Cette obligation s'applique depuis 2024 aux immeubles de plus de 200 lots, depuis 2025 à ceux de 50 à 200 lots, depuis 2026 à ceux de 50 lots ou moins.

283 825 bâtiments éligibles portent un DPE d'immeuble dans la base. À leur DPE le plus récent et au coefficient 1,7, **16,4 % sont classés E, 5,6 % F et 2,0 % G** (46 681, 15 910 et 5 779 bâtiments) ; au coefficient 1,9, 6,6 % étaient classés F et 2,8 % G (18 810 et 7 981).

Un DPE d'immeuble est dit **exploitable** pour un appartement quand l'immeuble est retrouvé, unique à l'adresse et éligible.

4. Les classes : harmonisation aux coefficients 1,9 et 1,7

Pourquoi. La base mélange des DPE établis au coefficient 2,3 et des DPE établis ou recalculés au coefficient 1,9 (arrêté du 13 août 2025). Les horizons de l'étude se lisent au coefficient 1,7, pour tous les DPE existants (hypothèse, § 1.3) : chaque DPE, d'appartement comme d'immeuble, est donc reclassé.

Méthode. Le passage d'un coefficient à l'autre se fait par une identité sur les consommations publiées, contrôlée sur les DPE dont l'ADEME a conservé les deux états (tableau ci-dessous) :

1. ramener au coefficient 1,9 : pour les DPE restés au coefficient 2,3, $EP_{1,9} = EP - (4/13) \times (EP - EF)$, où EP est la consommation d'énergie primaire et EF la consommation d'énergie finale (5 usages, par m²) ; les DPE déjà recalculés par l'ADEME ou établis à 1,9 sont pris tels quels ; 2. passer au coefficient 1,7 par la même identité : $EP_{1,7} = EP_{1,9} - (2/9) \times (EP_{1,9} - EF)$; 3. reclasser par le barème réglementaire (surface, altitude, zone climatique), **sans toucher aux émissions de gaz à effet de serre** : la classe reste la plus mauvaise des deux notes. Pour 414 881 DPE, la classe au coefficient 1,7 reste celle du coefficient 1,9 parce qu'elle est fixée par le GES (la consommation seule donnerait une meilleure classe).

Régimes rencontrés sur 2 478 414 DPE (430 120 d'immeuble et 2 048 294 appartements E, F ou G) : 2 151 832 recalculés par l'ADEME à 1,9 ; 311 783 établis à 1,9 ; 14 762 reconstruits depuis 2,3 ; 23 non reconstituables et 4 sans électricité, gardés tels quels ; 10 sans consommation d'énergie primaire, gardés à leur classe publiée.

Les deux contrôles qui pouvaient bloquer la publication (seuils écrits avant la mesure) :

CONTRÔLE	RÉSULTAT	SEUIL
Le barème redonne la classe publiée à partir de la consommation publiée	2 469 279 sur 2 478 404, soit 99,632 %	99,5 %
Sur les DPE dont l'ADEME a conservé les deux états, la reconstruction 2,3 → 1,9 redonne la consommation à 1 kWh/m ² près	2 150 146 sur 2 151 755, soit 99,925 %	–
... et la classe recalculée par l'ADEME	2 140 653 sur 2 151 755, soit 99,484 %	99 %

Les deux contrôles sont passés. Les classes au coefficient 1,7 sont des classes **harmonisées** : elles ne sont pas celles qu'afficheront les DPE réédités, mais celles que donne la même méthode appliquée à tous.

5. Les trois horizons

5.1 Au 1er janvier 2027 : le retour sur le marché

Sur **161 537 appartements classés G** au coefficient 1,7, **27 007** ont un DPE d'immeuble exploitable (16,7 %). Parmi eux, **19 057** sont dans un immeuble classé F ou mieux : ils seraient considérés comme décents au titre de la performance énergétique grâce au DPE de leur immeuble, et pourraient revenir sur le marché locatif. Ils se trouvent dans **10 724 immeubles**. Les 7 950 autres sont dans un immeuble lui-même classé G. Pour les 134 530 restants (83,3 %), aucun DPE collectif exploitable n'a été retrouvé dans la base (§ 3.2 : immeuble non retrouvé à l'adresse, adresse portant plusieurs bâtiments, immeuble hors du champ de l'article L. 126-31).

Lecture au coefficient 1,9 (chiffre de contrôle, non repris dans le communiqué). Si la règle s'était appliquée à la date du dump, au coefficient 1,9 alors en vigueur, le compte serait de **22 949** appartements G (12 676 immeubles), sur 33 673 appartements G à DPE d'immeuble exploitable et 208 175 appartements G. Le chiffre public est celui du coefficient 1,7, parce que la règle ne pourrait pas entrer en vigueur avant 2027.

5.2 Au 1er janvier 2028 : F cesse d'être décent

Sur **530 212 appartements classés F ou G** au coefficient 1,7, **119 213** ont un DPE d'immeuble exploitable. Ils se répartissent ainsi :

- immeuble classé E ou mieux, DPE encore valide au 1er janvier 2028 : **54 783** appartements

(46,0 %, **23 621** immeubles), considérés comme décents en 2028 grâce à l'immeuble ;

- immeuble classé F : **52 087** appartements (43,7 %) dans **7 476** immeubles, qui devraient faire

des travaux avant le 1er janvier 2028 pour que ces logements restent considérés comme décents par la voie de l'immeuble. Parmi eux, **6 815** appartements G sont considérés comme décents dès 2027 grâce à l'immeuble (§ 5.1), et **45 272** appartements F sont décents par eux-mêmes jusqu'en 2028 ;

- immeuble classé G : **12 343** appartements (10,4 %, 2 536 immeubles) : la règle ne change rien

pour eux.

Les comptes d'immeubles ne s'additionnent pas. Un immeuble peut figurer dans deux de ces groupes : un lot généré est rattaché au DPE d'immeuble déclaré comme parent (C1), un appartement diagnostiqué individuellement au DPE le plus récent du bâtiment (D2). D'où $23\,621 + 7\,476 + 2\,536 = 33\,633$ immeubles, pour 33 613 bâtiments évaluable.

5.3 Au 1er janvier 2034 : E cesse d'être décent, à DPE inchangé

Sur **1 708 572 appartements classés E, F ou G** au coefficient 1,7, **510 862** ont un DPE d'immeuble exploitable :

- immeuble classé D ou mieux : **111 633** appartements (21,9 %, **35 291** immeubles), considérés

comme décents en 2034 grâce à l'immeuble ;

- immeuble classé E : **307 685** appartements (60,2 %) dans **28 336** immeubles, qui devraient

faire des travaux avant le 1er janvier 2034 pour la même raison. Parmi eux, **34 689** appartements F ou G sont considérés comme décents de 2028 à 2033 grâce à l'immeuble ;

- immeuble classé F ou G : 91 544 appartements (17,9 %) : la règle ne change rien pour eux.

Près de trois fois plus d'appartements classés E, F ou G sont dans un immeuble classé E (307 685) que dans un immeuble grâce auquel ils seraient considérés comme décents (111 633).

L'hypothèse « à DPE inchangé ». Le DPE collectif doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans (article L. 126-31) : une partie des DPE d'immeuble de la base auront donc été refaits d'ici 2034. Nous supposons que l'immeuble refait son DPE collectif à la même classe. Un immeuble qui fait des travaux sort de ce compte. **Variante** : si l'on ne garde que les DPE d'immeuble encore valides au 1er janvier 2034, le compte des appartements considérés comme décents grâce à l'immeuble est de 86 326 (28 569 immeubles).

5.4 Le tableau d'ensemble, par classe de l'immeuble

Appartements diagnostiqués à DPE d'immeuble exploitable, classes au coefficient 1,7 :

CLASSE DU DPE DE L'IMMEUBLE	2027 : APPARTEMENTS G	2028 : APPARTEMENTS F OU G	2034 : APPARTEMENTS
A à D	4 845	20 094	
E	7 397	34 689	
F	6 815	52 087	
G	7 950	12 343	
Total	27 007	119 213	

Lecture : en 2027, les appartements G des immeubles classés A à F (19 057) sont considérés comme décents grâce à l'immeuble ; en 2028, les appartements F ou G des immeubles classés A à E (54 783) ; en 2034, les appartements E, F ou G des immeubles classés A à D (111 633). Les immeubles classés F en 2028 et E en 2034 sont ceux qui devraient faire des travaux pour que leurs logements restent considérés comme décents

par la voie de l'immeuble. Les colonnes ne s'additionnent pas entre elles : un même appartement est compté à chaque horizon où sa classe le vise.

Détail par classe de l'immeuble (A, B, C, D) et par classe de l'appartement :

APPARTEMENT \ IMMEUBLE	A	B	C	D	E	F	G
G	4	68	982	3 791	7 397	6 815	7 950
F	10	135	2 495	12 609	27 292	45 272	4 393
E	42	532	12 000	78 965	272 996	22 470	4 644

5.5 La composition de chaque résultat, par bloc

Chaque compte réunit les trois blocs du § 3.2 :

RÉSULTAT	TOTAL	(A) LOTS GÉNÉRÉS, NUMÉRO D'IMMEUBLE	(A') LOTS GÉNÉRÉS, SANS NUMÉRI
Retour sur le marché au 1er janvier 2027	19 057	5 451	1:
Considérés comme décents en 2028 grâce à l'immeuble	54 783	20 415	76
Immeuble classé F : travaux avant 2028 (appartements F ou G)	52 087	38 413	4:
Considérés comme décents en 2034 grâce à l'immeuble	111 633	48 835	34:
Immeuble classé E : travaux avant 2034 (appartements E, F ou G)	307 685	247 148	50:
Immeuble classé G en 2028 (la règle ne change rien)	12 343	5 942	(

Lecture : parmi ceux qui gagnent à la règle, les appartements diagnostiqués individuellement dominant (71,3 % des 19 057) ; côté travaux, ce sont les lots générés depuis le DPE de l'immeuble (73,7 % des 52 087, 80,3 % des 307 685). Un compte de logements côté travaux pèse donc d'abord le nombre d'appartements des immeubles concernés, ce qui explique l'écart entre les parts de logement social en logements et en immeubles (§ 7.2).

6. La couverture : ce qui limite tout le reste

La règle ne peut jouer que si l'immeuble a un DPE collectif. Dans la base, c'est rarement le cas : **sur 161 537 appartements G, seuls 27 007 ont un DPE d'immeuble exploitable retrouvé dans la base (17 %)**, et 1 336 485 des 1 606 208 appartements E, F ou G diagnostiqués individuellement n'ont aucun

DPE d'immeuble retrouvé à leur adresse. Les autres mêlent des adresses portant plusieurs bâtiments, des immeubles hors du champ de l'article L. 126-31, des adresses non appariées et des DPE collectifs réalisés mais absents de la base. La plupart des immeubles n'ont pas encore de DPE collectif dans la base, malgré l'obligation (§ 3.3). L'effet réel de la règle dépend donc d'abord de l'application de cette obligation : c'est l'objet des estimations du § 8.

7. Le logement social : des minimums mesurés

7.1 Méthode

Chaque bâtiment concerné est apparié au **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** du service des données et études statistiques (SDES), parc au 1er janvier 2025, diffusé le 20 janvier 2026 (5 416 826 logements) :

1. par l'adresse, avec trois clés essayées dans l'ordre (stricte, sans indice de répétition, par commune) ; 2. pour un bâtiment non apparié, par un point RPLS à 30 m ou moins **sur la même voie** et, si le DPE porte un numéro, au même numéro. La proximité seule est rejetée : un placebo (points décalés de 300 m) donne 9,3 % de faux appariements à 30 m, contre 0,03 % pour la règle retenue ; 3. par la **Base adresse nationale (BAN)** : les deux adresses, géocodées au numéro avec un score d'au moins 0,6, doivent porter le même identifiant d'adresse. Sur 970 bâtiments de contrôle déjà appariés par l'adresse, la BAN redonne la même adresse dans 952 cas (98,1 %).

Un immeuble est dit **entièrement social** quand ses logements collectifs au RPLS représentent au moins 80 % de ses appartements.

7.2 Résultats (minimums mesurés, avec la BAN)

En nombre de logements diagnostiqués :

GROUPE	APPARTEMENTS	DANS UN IMMEUBLE COMPTANT DU LOGEMENT SOCIAL	DANS UN IMMEUBLE ENT:
Retour sur le marché au 1er janvier 2027	19 057	au moins 23,0 %	au
Considérés comme décents en 2028 grâce à l'immeuble	54 783	au moins 30,7 %	au
Immeuble classé F : travaux avant 2028	52 087	au moins 54,9 %	au
Considérés comme décents en 2034 grâce à l'immeuble	111 633	au moins 38,2 %	au
Immeuble classé E : travaux avant 2034	307 685	au moins 57,0 %	au

Sans l'étape BAN, les mêmes parts sont de 21,1 %, 28,5 %, 50,8 %, 35,3 % et 51,8 % (immeuble comptant du logement social) et de 11,6 %, 13,5 %, 24,5 %, 15,9 % et 20,3 % (entièrement social).

En nombre d'immeubles :

GROUPE	IMMEUBLES	COMPTANT DU LOGEMENT SOCIAL	ENTIÈREMENT SOCIAUX
Retour sur le marché au 1er janvier 2027	10 724	au moins 18,9 % (2 028)	au moins 11,3 % (1 212)
Considérés comme décents en 2028 grâce à l'immeuble	23 621	au moins 23,9 % (5 635)	au moins 13,5 % (3 193)
Immeuble classé F : travaux avant 2028	7 476	au moins 23,5 % (1 760)	au moins 15,3 % (1 143)
Considérés comme décents en 2034 grâce à l'immeuble	35 291	au moins 31,7 % (11 180)	au moins 17,7 % (6 237)
Immeuble classé E : travaux avant 2034	28 336	au moins 29,8 % (8 448)	au moins 16,3 % (4 616)

Les comptes d'immeubles ne s'additionnent pas d'une ligne à l'autre (règle C1, § 3.2).

Pourquoi des minimums. Une absence dans le répertoire ne prouve pas qu'un immeuble n'est pas social : l'appariement manque des adresses, les logements-foyers et les logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte n'y figurent pas, et les dates diffèrent (RPLS au 1er janvier 2025, DPE de 2021 à 2026). Le rappel de l'appariement, mesuré sur 863 adresses sociales certaines (DPE portant un numéro RPLS), est de **78,9 %** avec la BAN (72,0 % sans) ; de 91,2 % pour les 692 adresses qui portent un numéro (82,5 % sans).

Fourchette estimée (chiffre de contrôle, non repris dans le communiqué). En divisant la part mesurée par le rappel (78,9 % pour la borne haute, 91,2 % pour la borne basse), la part d'appartements dans un immeuble comptant du logement social serait de 25,2 à 29,1 % pour le retour sur le marché, de 33,6 à 38,9 % pour les logements considérés comme décents en 2028, de 60,2 à 69,6 % pour les travaux avant 2028, de 41,9 à 48,4 % pour les logements considérés comme décents en 2034 et de 62,5 à 72,2 % pour les travaux avant 2034. C'est une **estimation** : elle suppose que nos immeubles échappent à l'appariement aussi souvent que l'échantillon de contrôle, dont 383 adresses sur 863 sont dans le Morbihan.

Lecture. En nombre d'immeubles, la part comptant du logement social est comparable entre ceux qui gagnent à la règle et ceux qui devraient faire des travaux (de 18,9 % à 31,7 %). En nombre de logements diagnostiqués, elle dépasse la moitié côté travaux, parce que les immeubles sociaux concernés sont grands et que leurs lots sont le plus souvent générés depuis le DPE de l'immeuble (§ 5.5) ; au moins un logement sur cinq y est dans un immeuble entièrement social. Ce sont des minimums, et l'application de la décence au parc social n'est pas traitée par l'étude.

Règles de diffusion du SDES : aucune statistique par bailleur ; aucune cellule de moins de 11 logements RPLS ; aucune liste d'immeubles ; le détail par bâtiment ne quitte pas nos machines.

8. Les estimations rapportées au parc locatif privé

Tout ce paragraphe est une **estimation** d'ordre de grandeur, présentée au second rang : nos titres et chapôts n'en portent pas. Les cinq questions ne s'additionnent pas (elles se recoupent côté logement).

8.1 Champ et ancres

Champ : appartements du **parc locatif privé** construits avant 2013, France métropolitaine, y compris les logements **mis à disposition gratuitement**, qui font partie du périmètre officiel « locatif privé » du SDES (la variante qui les exclut est donnée au § 8.5).

Ancres : le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 publié par le SDES et l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), au coefficient 2,3 : appartements du locatif privé par classe, énergie de chauffage, statut de l'immeuble (copropriété ou monopropriété), taille de copropriété et période de construction. Ces ancres sont reclassées aux coefficients 1,9 puis 1,7 par des matrices de transition **mesurées** sur les appartements diagnostiqués individuellement de la base, énergie par énergie. Ancres reclassées au coefficient 1,7 : 136 726 appartements G, 279 829 F, 754 677 E.

8.2 Les trois méthodes, et la fourchette publiée

- **A, « à couverture actuelle des DPE collectifs »** : on applique à l'ancre la part des appartements

diagnostiqués dont l'immeuble remplit la condition, **avec les DPE collectifs déjà déposés au 25 août 2026** (part calculée par période de construction).

- **B et C, « si toutes les copropriétés avaient leur DPE collectif »** : on applique la part mesurée

parmi les seuls appartements dont l'immeuble a un DPE exploitable, comme si les immeubles non diagnostiqués ressemblaient aux diagnostiqués. C corrige B de la taille de copropriété ; l'écart entre B et C reste sous 5 % sur toutes les questions (la taille ne pilote pas le résultat). C'est un **potentiel**, pas une prévision.

La fourchette publiée va de A à C. Les immeubles **entièrement sociaux** sont retirés de la valeur centrale ; les bornes entre crochets couvrent les variantes sociales et, pour 2034, deux hypothèses sur les appartements E absents de la base.

8.3 Résultats (estimations ; appartements du parc locatif privé construits avant 2013)

QUESTION (COEFFICIENT 1,7)	A, COUVERTURE ACTUELLE	B	C, SI TOUTES LES COPROPRIÉTÉS AV
Retour sur le marché au 1er janvier 2027 (G)	11 327 [10 483 – 12 120]	110 035	111 803 [110 901 – 112 806]
Considérés comme décents en 2028 grâce à l'immeuble (F ou G)	27 360 [24 763 – 29 600]	257 474	265 550 [260 234 – 269 400]
Immeuble classé F : travaux avant 2028	12 006 [11 491 – 12 543]	106 910	102 058 [100 368 – 105 547]
Considérés comme décents en 2034 grâce à l'immeuble, à DPE inchangé (E, F ou G)	46 534 [40 010 – 53 142]	431 591	453 967 [436 514 – 477 002]
Immeuble classé E : travaux avant 2034	48 388 [44 938 – 51 846]	440 031	434 643 [428 134 – 447 921]

Si toutes les copropriétés avaient leur DPE collectif, l'effet serait de huit à dix fois plus grand qu'à la couverture actuelle. Variante 2034 avec un DPE d'immeuble encore valide au 1er janvier 2034 : A 40 323, C 390 584. Lecture au coefficient 1,9 du retour sur le marché (chiffre de contrôle, non repris dans le communiqué) : A 13 499, C 133 113.

Copropriétés. Rapporté au registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC, 648 481 copropriétés en métropole, dont 448 202 construites avant 2013 de façon certaine), le nombre de copropriétés classées F, si toutes avaient leur DPE collectif, serait de **25 000 à 35 000** (25 389 à 34 791) ; classées E, de **74 000 à 100 000** (74 063 à 101 757). C'est une estimation : une copropriété du registre n'est pas un bâtiment, et la monopropriété n'a pas d'ancre. Pour mémoire, les comptes mesurés : 7 476 immeubles classés F et 28 336 classés E abritent au moins un appartement visé. Ils ne se comparent pas directement aux 15 910 et 46 681 bâtiments éligibles classés F et E du § 3.3 : ceux-ci sont classés par leur DPE le plus récent (D2), alors qu'un lot généré prend la classe du DPE déclaré comme parent (C1), qui peut être plus ancien.

8.4 Le banc d'essai, et le critère révisé après mesure

Avant tout calcul, des critères ont été écrits pour décider si les effectifs reclassés pouvaient être publiés. Le banc d'essai applique nos taux de sortie des classes F et G, mesurés par énergie, au parc locatif privé officiel au coefficient 2,3, et compare le résultat au chiffre officiel au coefficient 1,9 (871 000 passoires dans le locatif privé, publication SDES/ONRE).

CRITÈRE	ÉNONCÉ	RÉSULTAT
K1 (bloquant)	total à ± 10 % de 871 000 (783 900 à 958 100)	856 053, soit -1,72 % : rempli
K2 (bloquant, écrit avant la mesure)	écarts de taux de sortie par énergie de même signe sur les quatre énergies	non rempli
K2 révisé (après mesure)	écart sur l'électricité inférieur à 3 points	1,53 point : rempli
K3	aucune cellule (classe $\times$ strate) sous 1 000 logements, sinon fusion	fusions faites : G par période (1975 à 2012 regroupés), G par taille de copropriété (20-79 et 80 lots ou plus regroupés), F par période (1989 à 2012 regroupés)
K4	écart entre B et C inférieur à 10 %	de -4,9 % à +4,8 % : rempli
K5 (bloquant)	la chaîne de projection reproduit exactement les comptes du § 5	rempli
K6 (non bloquant)	estimation des appartements E absents de la base à ± 5 % par énergie, contrôlée sur la bande F	non rempli pour le gaz (+5,2 %) et le fioul (+8,2 %)

Taux de sortie des classes F et G entre 2,3 et 1,9, par énergie : électricité 46,93 % contre 45,40 % au chiffre officiel (+1,53 point) ; gaz 4,99 % contre 4,33 % (+0,66) ; fioul 1,01 % contre 1,37 % (-0,36) ; bois et réseau de chaleur 9,11 % contre 10,13 % (-1,02).

Ce que nous avons fait de l'échec de K2, dit en clair. Le critère K2, écrit avant la mesure, demandait que nos écarts aient le même signe sur les quatre énergies. Ils n'en ont pas : deux sont positifs, deux négatifs. La règle écrite d'avance imposait alors de ne publier que des majorants au coefficient 2,3, ou aucune projection. **Le 12 octobre 2026, après avoir vu ce résultat, l'éditeur a remplacé K2 par le critère déjà appliqué dans notre étude sur le coefficient de conversion de l'électricité (OneDpe, 25 août 2026) : un écart sur l'électricité inférieur à 3 points.** L'écart mesuré est de 1,53 point. C'est une modification **a posteriori** d'un critère de publication ; nous la signalons comme telle. Le lecteur qui s'en tient à la règle d'origine ne retiendra que les comptes mesurés des § 5 à § 7.

Contrôle de cohérence, non bloquant : nos taux donnent 280 000 sorties des classes F et G entre les coefficients 1,9 et 1,7, contre 275 000 (248 000 à 294 000) dans notre étude et « environ 300 000 » au chiffre officiel.

8.5 Hypothèses et sens des biais

- **Couverture de la base.** A applique la couverture du 25 août 2026, et deux biais jouent en sens

contraire : les DPE individuels suivent les ventes et les mises en location, ce qui peut faire surestimer A ; les DPE collectifs s'accumulent chaque semaine, ce qui fait sous-estimer A pour toute date postérieure au dump. Le sens net n'est pas mesuré.

- **B et C** supposent que les immeubles non diagnostiqués ressemblent aux diagnostiqués, à classe

individuelle et taille égales. Ce n'est pas testable ; aucune sanction n'est connue pour un DPE collectif manquant. C'est un potentiel.

- **Ancres** : parc au 1er janvier 2025 au coefficient 2,3, statut d'occupation au 1er janvier 2022 ;

la performance du parc a un peu progressé depuis, d'où une légère surestimation.

- **Logement social** : seuls les immeubles entièrement sociaux sont retirés ; le reste du social

résiduel fait légèrement surestimer le privé.

- **Logements mis à disposition gratuitement** : compris (périmètre officiel). Sans eux, le retour sur le marché serait de 10 620 (A) à 104 828 (C).

- **Appartements E absents de la base** (un E au coefficient 2,3 devenu D à 1,9 n'est plus dans l'export) : estimés par pondération inverse ; ne concerne que 2034, et la fourchette l'intègre.

8.6 Ce qui rend la projection possible, et ce qui la limite

Ce qui la rend possible : une ancre officielle par type de logement et par taille de copropriété, et un banc d'essai sur le coefficient. Ce qui la limite toujours : le DPE ne dit pas quel logement est loué, et la couverture des DPE collectifs n'est pas un tirage au hasard.

8.7 Chiffre secondaire : le parc collectif entier

Tous statuts d'occupation confondus (propriétaires occupants, locataires du privé et du social), appartements en résidence principale construits avant 2013, métropole, l'ordre de grandeur est d'environ deux fois celui du parc locatif privé : un peu moins pour le retour sur le marché si toutes les copropriétés avaient leur DPE collectif, près de trois fois pour 2034 à couverture actuelle. Ancres SDES/ONRE (données complémentaires au 1er janvier 2025), reclassées au coefficient 1,7 : 261 306 appartements G, 607 329 F, 1 766 315 E. Le banc d'essai propre à ce champ (± 10 % de 1 029 000 passoires parmi les appartements) est rempli à $-1,20$ %. Aucun immeuble social n'est retiré.

Appartements G dont l'immeuble est classé F ou mieux, au 1er janvier 2027	23 591	
Appartements F ou G dont l'immeuble est classé E ou mieux, en 2028	65 191	
Immeuble classé F : travaux avant 2028	25 421	
Appartements E, F ou G dont l'immeuble est classé D ou mieux, en 2034, à DPE inchangé	130 942	1 067 69
Immeuble classé E : travaux avant 2034	116 526	

Pour un logement occupé par son propriétaire, on ne parle ni de décence ni de marché : on parle d'un logement dont l'immeuble atteint le niveau exigé.

9. Les limites, telles que nous les déclarons

1. **Ce n'est pas la loi.** Un projet en navette, dont la disposition a déjà été réécrite en commission à l'Assemblée nationale. Si la règle change, nos comptes changent. 2. **Diagnostiqués, pas le parc.** Les comptes portent sur les appartements diagnostiqués de la base de l'ADEME. Le DPE n'indique pas si le logement est loué : « pourraient revenir sur le marché locatif » décrit des logements qui deviendraient louables, pas des logements loués. 3. **Classes harmonisées.** Les classes au coefficient 1,7 sont recalculées par une identité contrôlée (§ 4), pas lues sur des DPE réédités. Leur application à tous les DPE existants est une hypothèse de l'étude (§ 1.3). 4. **2034, à DPE inchangé.** La classe de l'immeuble est supposée inchangée ; un immeuble qui fait des travaux en sort. 5. **Rattachement.** Une adresse qui porte plusieurs bâtiments est non évaluable (56 557 appartements du bloc b) ; un immeuble dont l'adresse diffère d'un DPE à l'autre n'est pas retrouvé ; un lot généré prend la classe de son parent déclaré, si bien que les comptes d'immeubles ne s'additionnent pas. 6. **Logement social.** Des minimums ; l'application de la décence au parc social n'est pas traitée. 7. **Estimations.** Des ordres de grandeur, sous l'hypothèse que les immeubles non diagnostiqués ressemblent aux diagnostiqués, avec un critère de publication révisé après mesure (§ 8.4). 8. **Ce que l'étude ne produit pas.** Aucun chiffre par bailleur, aucune liste d'immeubles, aucun avis sur la réforme.

10. Annexe départementale

Le fichier `decence-immeuble-departements.fr.csv` (et sa version anglaise) donne, pour chaque département métropolitain, les comptes mesurés des trois horizons : appartements visés, dont à DPE d'immeuble exploitable, considérés comme décents grâce à l'immeuble, et appartements dans un immeuble qui devrait faire des travaux (colonnes `appartements_dans_immeuble_classe_f_travaux_avant_2028` et `appartements_dans_immeuble_classe_e_travaux_avant_2034`). Une cellule de moins de 11 logements est masquée ; une cellule publiable est masquée à son tour quand elle seule permettrait de retrouver la première par différence. Aucun rang, aucune commune, aucun immeuble. Les sommes départementales se recoupent avec les comptes nationaux avant masquage.

11. Sources primaires, et leurs dates

SOURCE	CE QU'ON EN PREND	RÉFÉRENCE
ADEME, base des DPE des logements existants	Tous les comptes mesurés	dump complet, Licence Ouverte 2.0
Sénat, projet de loi relance et décentralisation du logement, texte adopté n° 157	Article 6 du projet, qui modifie l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (III, 6°) : règle simulée	https://www.senat.fr/leg/tas25-157.html
Assemblée nationale, texte de la commission n° 3188 et rapport	Réécriture du 6°	https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/17/textes/l17b3188_texte-adopte-commission
Ministère, communiqué de presse du 31 août 2026	Hypothèse de l'étude : tous les DPE existants mis à jour au coefficient 1,7 (mise à jour gratuite et immédiate)	communiqué de presse
SDES/ONRE, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2025 »	Ancres du locatif privé (données, tableaux 2, 4, 8, 9) ; banc d'essai (publication, tableau 2)	https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-par-classe-de-performance-energetique-au-1er-janvier-2025 ; https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/8809/download?inline ; https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/8813/download?inline

SOURCE	CE QU'ON EN PREND	RÉFÉRENCE
SDES/ONRE, données complémentaires	Ancres du parc collectif entier	https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/8810/download?inline
SDES, répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)	Minimums de logement social	données détaillées au logement, parc au 1er janvier 2025
Anah, registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC)	Copropriétés par tranche de lots et période	https://www.data.gouv.fr/datasets/registre-national-dimmatriculation-des-coproprietes
Base adresse nationale (géocodage par lot)	Appariement RPLS, étape 3	https://data.geopf.fr/geocodage/

12. Où lire l'étude, et avec quoi la recouper

PIÈCE	OÙ
Page presse de l'étude – communiqué, figures, annexe départementale, cette note	onedpe.fr/fr/presse/decence-energetique-par-1-immeuble-2026
Fichiers de calcul	sur demande à presse@onedpe.fr

Déclaration d'intérêt. Étude produite par OneDpe (RIANN SAS), éditeur d'outils d'analyse de DPE : l'intérêt commercial est déclaré. Droit de réponse : droit-de-reponse@onedpe.fr, dans les conditions de l'article 6 IV de la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004.

Note de méthode OneDpe — Décence énergétique par l'immeuble, édition du 15 octobre 2026. Chaque nombre vient du dump de la base de l'ADEME du 25 août 2026 et des sources primaires citées ci-dessus.