En quoi consiste cette réforme ? Quels logements sont concernés ? Quelles conséquences pour les propriétaires, les locataires et le marché immobilier ?

Qu'est-ce que le DPE et pourquoi est-il crucial ?
Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un outil clé de la politique de rénovation énergétique en France. Obligatoire lors d'une vente ou d'une location, il classe les logements de A à G selon leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre.
Les logements classés **F ou G** sont appelés « passoires énergétiques ». Ils sont fortement concernés par les obligations de rénovation et subissent une **décote importante à la revente ou à la location**. C'est pourquoi toute réforme du DPE a des conséquences majeures sur le marché immobilier et la stratégie des propriétaires.
Vous êtes propriétaire d'une passoire thermique ? Cet article pourrait vous intéresser

Ce qui change dans la réforme du DPE en 2025
Objectif de la réforme : corriger un biais défavorable à l'électricité
Le gouvernement a annoncé le 9 juillet 2025 une modification du calcul du DPE, effective à partir du **1er janvier 2026**. Elle vise à **corriger une inégalité de traitement** entre les différents modes de chauffage, notamment en rendant le DPE plus favorable aux logements chauffés à l'électricité.
Changement du coefficient de conversion de l'électricité
Le cœur de la réforme concerne le **coefficient de conversion de l'électricité**, qui passe de **2,3 à 1,9**. Ce coefficient permet de convertir l'énergie finale (celle payée par l'usager) en énergie primaire (celle réellement produite en amont).
Ce changement améliore mécaniquement la performance énergétique des logements chauffés à l'électrique, sans intervention physique sur le logement.
850 000 logements reclassés automatiquement
D'après les données de l'Ademe, **près de 850 000 logements** devraient sortir du statut de passoires énergétiques (étiquettes F ou G), soit **14% des logements actuellement concernés**.
📌 À noter : l'actualisation du DPE pourra être réalisée **gratuitement via la plateforme de l'Ademe**, sans obligation de refaire un diagnostic.

Qui est concerné par la réforme du DPE 2026 ?
✅ **Les gagnants**
- **Les petits logements chauffés à l'électricité** : souvent pénalisés jusqu'ici, ils devraient bénéficier d'un reclassement d'une lettre (ex : de G à F, ou de F à E).
- **Les bailleurs** qui pourront remettre en location des biens devenus plus conformes.
- **Les vendeurs** qui pourraient éviter la décote de 10 à 15% associée aux étiquettes F ou G.

❌ **Les oubliés**
- Les logements chauffés au **gaz, au fioul ou au bois** : ils ne bénéficieront d'aucune évolution.
- Les passoires énergétiques structurelles (très mal isolées) : elles resteront classées F ou G.
- Certains acteurs du secteur dénoncent une réforme « cosmétique », qui masque la réalité du bâti.

Une réforme saluée… mais critiquée
👏 **Les soutiens**

- **La FNAIM** (Fédération nationale de l'immobilier) salue une réforme allant « dans le bon sens » pour l'équité entre les types de chauffage.
- Le gouvernement y voit un **signal positif** en faveur de l'électrification et de la décarbonation du parc résidentiel.

🤨 **Les critiques**

- **Des experts** dénoncent une réforme « politique » qui fausse l'indicateur de performance réelle.
- La start-up KRNO estime que les 850 000 logements reclassés sont **largement surestimés**.
- Certains acteurs jugent le nouveau coefficient encore **trop élevé** (ils demandaient un passage à 1,5).

Pourquoi attendre 2026 pour appliquer la réforme du DPE ?
Le changement ne sera effectif qu'à partir du **1er janvier 2026**, ce qui pose plusieurs problèmes :

- Un **blocage du marché** : acheteurs et vendeurs attendent un éventuel reclassement.
- Une **incertitude réglementaire** prolongée, alors que MaPrimeRénov' est elle-même suspendue jusqu'à septembre 2025.
- Une pression accrue sur les diagnostiqueurs et plateformes d'ici à la fin de l'année.

Quelles conséquences pour les aides à la rénovation énergétique ?
Avec cette réforme, les **aides publiques comme MaPrimeRénov'** pourraient être **davantage ciblées sur les logements chauffés aux énergies fossiles** (gaz, fioul), dont le coefficient reste inchangé.
Le gouvernement veut ainsi concentrer ses efforts sur les logements réellement énergivores, pour ne pas subventionner des rénovations non indispensables.

Je réalise un devis gratuit
En résumé

🏠 **Réforme DPE 2025 : ce qu'il faut retenir**
📅 Entrée en vigueur : 1er janvier 2026
📉 Coefficient électricité passe de 2,3 à 1,9
✅ 850 000 logements reclassés hors passoire
🎯 Ciblage accru des aides sur les énergies fossiles
🔎 DPE modifiable gratuitement via Ademe
📣 Réforme saluée mais source de débat

Conclusion
La réforme du DPE annoncée pour 2026 marque une nouvelle étape dans la politique énergétique française. En corrigeant un biais pénalisant l'électricité, le gouvernement redonne un coup d'accélérateur à l'électrification du parc immobilier. Mais attention : cette revalorisation « automatique » ne remplace pas les travaux de rénovation.