



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Réforme du mode de calcul du DPE et hausse des loyers

Question écrite n° 12551

Texte de la question

Mme Léa Balage El Mariky attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1er janvier 2026 et susceptible d'entraîner une hausse significative des loyers (10 %) de certains logements. Faisant suite à l'arrêté du 13 août 2025, cette réforme modifie le facteur de conversion de l'électricité en énergie primaire. Elle entraîne le reclassement automatique d'environ 850 000 logements, principalement chauffés à l'électricité, qui sortent des classes F ou G pour être reclassés en E, sans qu'aucun travail d'amélioration énergétique n'ait été réalisé. Or la loi n° 2021-1104 du 20 août 2021, dite « climat et résilience », a instauré un gel des loyers pour les logements classés F ou G, interdisant notamment toute révision annuelle fondée sur l'indice de référence des loyers (IRL). Le reclassement résultant exclusivement de la modification de la méthode de calcul du DPE est donc susceptible d'avoir des effets significatifs pour les baux d'habitation en cours à cette date. En l'absence de travaux ou d'amélioration effective des caractéristiques énergétiques du logement, ce reclassement peut permettre à un bailleur de se prévaloir de la nouvelle étiquette énergétique pour mettre fin au dispositif de gel des loyers et procéder à une révision du loyer fondée sur l'indice de référence des loyers (IRL). Cette situation pourrait s'analyser comme un effet d'aubaine réglementaire, en décalage avec l'objectif poursuivi par le législateur, qui était d'inciter à la rénovation énergétique effective des logements et de protéger les occupants contre la précarité énergétique. Compte tenu des enjeux financiers et sociaux concernés, elle lui demande de clarifier l'application du gel des loyers aux logements reclassés en E du seul fait de la réforme du DPE et s'il prévoit des mesures transitoires pour éviter des hausses des loyers sans travaux ni amélioration réelle de la performance énergétique.

Données clés

Auteur : [Mme Léa Balage El Mariky](#)

Circonscription : Paris (3^e circonscription) - Écologiste et Social

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12551

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 février 2026](#), page 800