



Paris, le 3 décembre 2025
Eric Houdet, Fondateur de [Homapi](#)

DPE 2026 : une réforme technique qui rebat les cartes du logement en France

La réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), prévue pour entrer en vigueur le 1er janvier 2026, pourrait bien être l'un des tournants silencieux du marché immobilier. Une modification discrète, presque aride, un coefficient de conversion qui passe de 2,3 à 1,9 mais aux conséquences bien réelles pour les propriétaires, les bailleurs et les futurs occupants.

Réparer une incohérence qui durait depuis trop longtemps

Pendant des années, le DPE a davantage reflété une convention technique qu'une réalité énergétique. En pénalisant mécaniquement les logements chauffés à l'électricité, il a fait basculer des centaines de milliers de biens dans les catégories F et G, créant une fracture entre la théorie réglementaire et la réalité du mix énergétique français, où l'électricité est parmi les énergies les moins carbonées.

L'ajustement prévu en 2026 n'est pas une faveur accordée à une filière : c'est un retour à la cohérence. Il permettra enfin au DPE de mieux refléter l'empreinte carbone réelle des logements électriques, rétablissant une forme d'équité dans l'évaluation des performances.

Des effets immédiats sur le parc immobilier

Selon les estimations disponibles, plusieurs centaines de milliers de logements pourraient sortir automatiquement du statut de « passoire thermique ». Redressés non pas par des travaux, mais par un recalcul qui corrige une distorsion. Ce simple mouvement pourra rouvrir la possibilité de louer ou de vendre certains biens, stabiliser la valeur patrimoniale de logements déclassés, et, plus largement, redonner de la fluidité au marché.

La réforme remet aussi en lumière une vérité souvent oubliée : l'étiquette énergétique n'est pas une mesure unique du confort ni de la qualité d'un logement. Elle est un indicateur, certes essentiel, mais qui doit rester un outil, non un couperet.

Une mise en œuvre simplifiée, mais qui ne doit pas détourner du sujet essentiel

La révision sera automatique pour les DPE récents : une simple attestation mise à disposition par les autorités suffira pour mettre à jour les données. Un progrès en matière de simplicité administrative.

Mais cette évolution ne doit pas masquer la réalité : corriger un coefficient n'améliore ni l'isolation d'un mur, ni la ventilation d'un logement, ni la facture énergétique. La réforme allège la pression sur les propriétaires, mais elle ne remplace pas l'indispensable effort de rénovation qui attend le parc résidentiel français.

Le risque d'un malentendu

Une amélioration de l'étiquette pourrait être interprétée, à tort, comme la preuve qu'un logement est désormais performant. Or un logement auparavant classé F et devenu E par simple réajustement reste énergivore et inconfortable pour ses occupants.

C'est là que réside le défi : accompagner une réforme juste et nécessaire sans laisser croire qu'elle règle tout. Elle corrige une erreur, mais n'annule ni les besoins de travaux, ni l'urgence énergétique.

Une opportunité d'assainir le débat

Le DPE doit redevenir ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être : un outil fiable, lisible et cohérent pour orienter les décisions. Sa réforme de 2026 va dans ce sens. Elle ouvre une phase plus équilibrée, où l'électricité n'est plus artificiellement surévaluée et où la transition énergétique peut s'appuyer sur des bases plus justes.

Le logement ne gagne jamais à être évalué à travers des filtres approximatifs. En réajustant un paramètre clé, l'État corrige un biais et rétablit les conditions d'un débat plus apaisé, et surtout plus rationnel.

À propos de la plateforme Homapi :

Avec le lancement d'Homapi, EkologglA, entreprise spécialisée dans la transition numérique et énergétique du secteur immobilier, propose le premier Carnet d'Information du Logement (CIL) en France axé sur la technologie, notamment l'intelligence artificielle. Grâce à sa marketplace et à ses fonctionnalités avancées, Homapi simplifie la mise en relation entre les particuliers et les professionnels du domaine sur la base de profils réciproquement qualifiés.