

OBSERVATOIRE PORTAIL DPE · ÉTUDE N°2 · RAPPORT COMPLET

Réforme DPE 2027 : qui sort des passoires, qui reste coincé

Le coefficient de l'électricité passe de 1,9 à 1,7 le 1^{er} janvier 2027. Nous avons recalculé un par un les 3 567 768 logements classés E, F ou G de la base ADEME, avant et après réforme, puis après neuf travaux types. Ce que la réforme change vraiment, pour qui, où, et ce qu'il faut faire avant l'interdiction de louer les logements F en 2028.

153 900

passoires sortent de F/G sans travaux

32 %

des passoires électriques en sortent

890 300

restent F ou G en 2027

50 %

peuvent en sortir pour 5 000 € ou moins

Sommaire

1	Synthèse
2	Le contexte : ce que change la réforme
3	Données et méthode
4	Les résultats nationaux
5	Le mur de 2028
6	Ville et campagne : deux marchés
7	La géographie de la réforme
8	Ce que vaut chaque travaux
9	Le coût de la sortie et le marché des travaux
10	Recommandations aux propriétaires bailleurs
11	Recommandations aux professionnels
A	Annexe A — Les 96 départements
B	Annexe B — Les 100 plus grandes villes
C	Annexe C — Glossaire, textes et sources

À propos de ce rapport

Ce document est la version longue de l'étude publiée sur portail-dpe.fr/observatoire/reforme-dpe-2027. La page web donne les résultats essentiels et les chiffres de chaque département et de chaque grande ville ; ce rapport détaille le contexte réglementaire, la méthode, les tests de fiabilité, l'ensemble des résultats et nos recommandations.

Données : ADEME, base DPE Logements existants (dpe03existant), téléchargée le 9 octobre 2026 ; INSEE, grille de densité 2025 et recensement 2021. Toutes les valeurs sont calculées par Portail DPE à partir de ces données publiques. Reproduction autorisée avec la mention « Source : Observatoire Portail DPE, d'après les données ADEME ».

Contact presse et données : contact@portail-dpe.fr

Synthèse

La réforme du 1^{er} janvier 2027 ne vide pas les passoires thermiques : elle les trie selon leur mode de chauffage. Elle sort de F et G 153 865 logements, presque tous chauffés à l'électricité, et laisse 890 276 logements dans les classes interdites ou bientôt interdites à la location, dont 497 846 chauffés au gaz ou au fioul.

3567768

logements E, F ou G recalculés un par un

1 044 141

passoires F ou G à chauffage individuel

14,7 %

sortent de F/G sans travaux

26,7 %

des logements E passent en D

Huit constats

Une réforme électrique. 32,1 % des passoires chauffées à l'électricité sortent de F/G, contre 1,1 % au gaz et 0,4 % au fioul. Le coefficient ne touche que la part électrique de la consommation.

Les petits logements urbains gagnent. 26 % des passoires de 40 m² ou moins sortent sans travaux (84 % y sont chauffées à l'électricité). Les appartements sortent dans 23 % des cas, les maisons dans 9 %.

Le mur de 2028 reste haut. 572 168 logements seront encore classés F en 2027 et ne pourront plus être loués au 1^{er} janvier 2028 ; 318 108 restent en G, déjà interdits depuis 2025.

Beaucoup sortent de justesse. 24 % des logements qui quittent F arrivent à moins de 10 kWh/m²/an de la limite : un nouveau diagnostic peut les y renvoyer.

Le piège climat du fioul. 43 % des passoires au fioul restent en F ou G à cause de leurs seules émissions de CO₂ : isoler ne suffit pas, il faut changer d'énergie.

Sortir coûte souvent peu. Pour la moitié des 890 276 passoires restantes, un seul travaux à 4 875 € ou moins suffit à atteindre E ; 87 % sortent pour 10 000 € ou moins.

Viser D coûte peu de plus. Atteindre D coûte 8 721 € en médiane, 3 695 € de plus qu'une sortie en E : c'est l'assurance contre l'interdiction des logements E en 2034.

Deux France. En ville dense, l'appartement passoire sort sans travaux dans 23 % des cas ; à la campagne, la maison passoire dans 10 %, et sa sortie coûte trois fois plus. Or 56 % des locations privées sont en ville dense.

Ce qu'il faut retenir

Pour un bailleur, la première question n'est plus « mon logement est-il une passoire ? » mais « comment est-il chauffé ? ». Électrique : vérifier sa classe 2027, sécuriser sa marge, viser D. Gaz ou fioul : la réforme ne fera rien ; seul un changement d'énergie (pompe à chaleur) ou une isolation lourde le sortira de F/G, et il reste quinze mois avant 2028.

Pourquoi pas 300 000 ?

Le ministère de la Transition écologique estime à environ 300 000 les logements qui sortent du statut de passoire le 1^{er} janvier 2027 : une projection sur l'ensemble du parc, à partir d'un modèle statistique. Ce rapport compte des logements réels, ceux dont le DPE figure dans la base de l'ADEME : 153 865 passoires à chauffage individuel, 166 387 avec le chauffage collectif. Les deux chiffres ne se contredisent pas : l'un dit combien à l'échelle du pays, l'autre dit lesquels et où (voir 3.5).

Le marché qui reste

En additionnant, logement par logement, le coût typique du travaux le moins cher qui sort chaque passoire restante de F/G, on obtient un marché d'environ 5,2 milliards d'euros avant aides. L'isolation des murs par l'intérieur et la pompe à chaleur air/air en représentent l'essentiel. C'est un ordre de grandeur du minimum, pas une prévision de dépenses.

Le contexte : ce que change la réforme

2.1 Le coefficient de l'électricité

Le DPE exprime la consommation d'un logement en énergie primaire : l'énergie consommée sur place (énergie finale) multipliée par un coefficient qui représente l'énergie nécessaire pour la produire et l'acheminer. Pour le gaz, le fioul et le bois, ce coefficient vaut 1. Pour l'électricité, il valait 2,58 jusqu'en 2021, puis 2,3 dans le DPE réformé de juillet 2021.

PÉRIODE	COEFFICIENT	TEXTE	EFFET
Juillet 2021 – décembre 2025	2,3	Arrêté du 31 mars 2021	DPE « nouvelle méthode »
Depuis le 1 ^{er} janvier 2026	1,9	Arrêté du 13 août 2025	Étiquettes ADEME recalculées
À partir du 1 ^{er} janvier 2027	1,7	Arrêté du 19 août 2026 (JO du 26 août 2026)	Objet de ce rapport

Tableau 2.1. Coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire dans le DPE.

Baisser le coefficient diminue mécaniquement la consommation en énergie primaire de tous les usages électriques : chauffage, eau chaude, refroidissement, éclairage, auxiliaires. Le passage de 1,9 à 1,7 retire environ 10,5 % de la part électrique. Un logement tout électrique gagne donc environ 10 % ; un logement chauffé au gaz ne gagne que sur son éclairage et ses auxiliaires, soit presque rien.

2.2 Le calendrier locatif

DATE	CE QUI CHANGE
Depuis août 2022	Gel des loyers des logements F et G (révision, relocation, renouvellement)
Depuis le 1 ^{er} janvier 2025	Les logements classés G ne sont plus décents : plus de nouveau bail ni de renouvellement
31 décembre 2026	Dernier jour pour déposer un dossier MaPrimeRénov' aux règles 2026
1 ^{er} janvier 2027	Coefficient 1,7 ; attestation de reclassement gratuite sur l'Observatoire DPE de l'ADEME
1 ^{er} janvier 2028	Les logements classés F ne sont plus décents
1 ^{er} janvier 2034	Les logements classés E ne sont plus décents

Tableau 2.2. Calendrier de la loi Climat et résilience (logements loués, France métropolitaine) et de la réforme.

2.3 Comment se lit une classe DPE

La classe d'un logement est la plus mauvaise de deux étiquettes : l'étiquette énergie (kWh d'énergie primaire par m² et par an) et l'étiquette climat (kg de CO₂ par m² et par an). Un logement chauffé au fioul peut avoir une bonne étiquette énergie et rester en F à cause de ses émissions. La réforme du coefficient ne change que l'étiquette énergie : elle ne fait rien pour un logement bloqué par son étiquette climat.

CLASSE	A	B	C	D	E	F	G
Énergie (kWh/m ² /an), sous	70	110	180	250	330	420	≥ 420
Climat (kg CO ₂ /m ² /an), sous	6	11	30	50	70	100	≥ 100

Tableau 2.3. Seuils des classes pour un logement de plus de 40 m² situé sous 800 m d'altitude. La limite est exclue de la classe.

2.4 Petites surfaces et montagne : des seuils propres

Depuis le 1^{er} juillet 2024 (arrêté du 25 mars 2024), les logements de 40 m² ou moins ont leurs propres seuils, définis mètre carré par mètre carré : un petit logement consomme plus par m² pour les mêmes usages. Au-dessus de 800 m, dans les zones climatiques H1b, H1c et H2d, les limites des classes E et F sont relevées. Notre moteur applique ces seuils logement par logement : sans eux, on surestime nettement le nombre de petites passoires.

CAS	A	B	C	D	E	F
Standard	70	110	180	250	330	420
Studio de 30 m ²	76	116	197	267	349	439
Studio de 20 m ²	88	128	230	300	385	476
Maison, > 800 m (H1c)	70	110	180	250	390	500

Tableau 2.4. Limite haute de l'étiquette énergie (kWh/m²/an) selon la surface et l'altitude. Valeurs interpolées de l'arrêté du 25 mars 2024.

Données et méthode

3.1 Les données

Nous avons téléchargé l'ensemble des DPE de la base ADEME « DPE Logements existants (depuis juillet 2021) » classés E, F ou G, pour les 96 départements de France métropolitaine : 3 931 271 diagnostics. Un même logement peut avoir plusieurs DPE (diagnostic refait, DPE remplacé) : nous avons retiré 40 DPE explicitement remplacés et 363 463 doublons, en gardant le diagnostic le plus récent par adresse (identifiant BAN), étage, numéro de logement et surface. Il reste **3 567 768 logements**.

Les passoires F et G sont étudiées en chauffage individuel (1 044 141 logements) : en chauffage collectif (247 747 logements F/G), le bailleur ne décide pas seul du système de chauffage, et ces logements sont traités à part (chapitre 4). Le croisement avec le type de territoire utilise la grille communale de densité de l'INSEE (2025) ; la part de propriétaires et de locataires vient du recensement de la population 2021 (INSEE), par type de commune.

3.2 Le recalcul

Chaque DPE de la base donne la consommation par usage (chauffage, eau chaude, refroidissement, éclairage, auxiliaires), l'énergie de chaque usage, les émissions et la surface. Le moteur de Portail DPE :

- retrouve la consommation finale de chaque usage électrique en divisant l'énergie primaire stockée par le coefficient avec lequel le DPE a été établi (2,3 pour les versions 2.5 et antérieures du DPE, 1,9 pour la version 2.6), ce coefficient étant vérifié sur le ratio de l'éclairage ;
- réapplique le coefficient 1,9 (aujourd'hui) puis 1,7 (2027) ;
- reclasse le logement avec les seuils qui lui correspondent (surface, altitude, zone climatique), en prenant la plus mauvaise des deux étiquettes ;
- simule enfin neuf travaux types (chapitre 8), seuls, avec le coefficient 2027, et leur coût typique.

Pourquoi le coefficient d'origine compte

L'ADEME a recalculé les étiquettes publiées au coefficient 1,9, mais les consommations par usage restent stockées au coefficient en vigueur lors du diagnostic. Appliquer 1,7 à un DPE de 2024 sans retrouver d'abord sa consommation réelle surestime le gain de la réforme. Nous identifions le coefficient de chaque DPE avant tout recalcul.

3.3 Fiabilité : le moteur face aux DPE officiels

Test de calibrage : recalculée au coefficient 1,9, la classe donnée par le moteur doit être celle publiée par l'ADEME.

RÉGIME DE SEUILS	LOGEMENTS	MÊME CLASSE	À UNE CLASSE PRÈS
Standard (> 40 m ² , < 800 m)	2 730 460	93,9 %	99,5 %
Petites surfaces (≤ 40 m ²)	740 243	96,7 %	99,5 %
Montagne (> 800 m)	66 136	93,6 %	99,6 %
Petites surfaces en montagne	30 929	96,4 %	99,5 %

Tableau 3.1. Concordance entre la classe recalculée par le moteur et la classe publiée par l'ADEME.

Les écarts restants viennent surtout de logements à la frontière d'une classe, d'arrondis dans les données publiées et de DPE dont certains champs sont incohérents. Ils se compensent en partie à l'échelle nationale.

3.4 Fiabilité : les pompes à chaleur sur de vrais DPE

Les gains des travaux sont des simulations. Pour la pompe à chaleur, le travaux le plus décisif, nous les avons confrontés à la réalité : parmi 251 128 DPE de logements chauffés par pompe à chaleur, 1 902 ont un DPE antérieur du même logement chauffé au gaz ou au fioul et classé F ou G. Sur les 653 paires où l'isolation n'a pas changé, le gain moyen observé est de 2,75 classes ; 92 % atteignent D ou mieux. Le moteur prévoit un gain un peu plus faible : il est prudent. Cette comparaison a été refaite en ramenant les deux DPE de chaque paire au même coefficient ; le résultat ne change pas.

3.5 Limites

La base n'est pas le parc. Elle contient les logements diagnostiqués depuis juillet 2021, donc surtout les logements vendus ou mis en location depuis. Elle surreprésente le parc qui change de main, ce qui est précisément celui que la loi vise. 32,7 % des DPE

retenus ont été établis au coefficient 1,9.

Nos volumes ne sont pas ceux du parc. Le ministère estime à environ 300 000 les logements qui sortent de F/G en 2027, en appliquant le nouveau calcul à un parc décrit statistiquement. Nous comptons 153 865 logements réels (166 387 avec le chauffage collectif), soit 14,7 % des passoires diagnostiquées. Nous n'extrapolons pas au parc entier : la base surreprésente les petits logements électriques loués, qui gagnent le plus, et le taux observé y est probablement un peu plus élevé que dans l'ensemble du parc. Nos chiffres servent à dire quels logements sortent et où, pas combien au total.

Elle ne dit pas qui loue. Le statut d'occupation n'est pas dans le DPE : nous le rapprochons du recensement par type de commune, pas logement par logement.

Les coûts sont des ordres de grandeur. Coûts typiques avant aides, ajustés par région et par surface. Ils ne remplacent pas un devis.

Un DPE fait foi, pas une simulation. Pour un logement donné, seul un DPE ou l'attestation de l'ADEME fait foi.

Les résultats nationaux

Sur l'ensemble des logements E, F ou G de la base (chauffage individuel et collectif), la part des passoires F/G passe de 36,2 % à 31,5 % : 166 387 logements de moins.

Aujourd'hui (coefficient 1,9)



1er janvier 2027 (coefficient 1,7)



Figure 4.1. Répartition des 3 567 768 logements par classe recalculée, aujourd'hui et en 2027. Les quelques logements en A à D « aujourd'hui » sont ceux que le moteur classe mieux que le DPE publié (voir tableau 3.1).

CLASSE	A	B	C	D	E	F	G
Aujourd'hui	3 236	4 703	3 911	107 275	2 156 755	830 130	461 758
2027	4 386	4 385	4 155	556 460	1 872 881	742 476	383 025
Écart	+1 150	-318	+244	+449 185	-283 874	-87 654	-78 733

4.1 Une réforme qui trie par énergie

Parmi les 1 044 141 passoires à chauffage individuel, 153 865 (14,7 %) sortent de F et G. Presque toutes sont chauffées à l'électricité : 148 380 sur 153 865.

CHAUFFAGE	PASSOIRES F/G	SORTENT	PART
Électricité	462 613	148 380	32,1 %
Gaz	264 731	2 990	1,1 %
Fioul	237 067	962	0,4 %
Bois	63 737	1 422	2,2 %

Figure 4.2. Passoires F/G à chauffage individuel qui atteignent E ou mieux au coefficient 1,7, par énergie de chauffage.

Pourquoi seulement un tiers des passoires électriques ? Parce que le gain est d'environ 10 % de la consommation : il fait passer la limite aux logements qui en étaient proches, pas aux autres. Un logement électrique classé G à 520 kWh/m²/an reste en G à 470. Au gaz (1,1 %), au fioul (0,4 %) et au bois (2,2 %), seule la petite part électrique (éclairage, ventilation, eau chaude éventuellement) baisse.

4.2 Petites surfaces, appartements, maisons

25,9 %

des 218 139 passoires de 40 m² ou moins sortent

84 %

sont chauffées à l'électricité

23,4 %

des 390 528 appartements passoires

9,1 %

des 635 097 maisons passoires

Les studios et petits appartements, souvent chauffés par convecteurs électriques et souvent loués, sont les grands gagnants de la réforme. La maison passoire, chauffée au fioul ou au gaz dans la majorité des cas, en sort rarement.

4.3 Le chauffage collectif

247 747 passoires sont chauffées par une chaudière collective. Seules 12 522 (5,1 %) sortent sans travaux : le chauffage collectif est presque toujours au gaz ou au fioul. Leur sortie dépend d'une décision de copropriété (plan pluriannuel de travaux, DPE collectif, changement de chaufferie), un calendrier long que le bailleur seul ne maîtrise pas.

4.4 Les logements E

26,7 % des logements classés E passent en D. Ce n'est pas un enjeu pour 2028, mais pour 2034, quand les logements E ne pourront plus être loués : ces logements sortent du champ de la troisième marche du calendrier.

Le mur de 2028

Au 1^{er} janvier 2028, un logement classé F ne pourra plus faire l'objet d'un nouveau bail ni d'un renouvellement. Après la réforme, 572 168 logements à chauffage individuel resteront en F, et 318 108 en G.

CHAUFFAGE	RESENT EN F EN 2027	PART	
Gaz	201 647	35,2 %	
Électricité	197 668	34,5 %	
Fioul	136 334	23,8 %	
Bois	26 406	4,6 %	
Autre	9 668	1,7 %	
Réseau de chaleur	445	0,1 %	

Figure 5.1. Logements à chauffage individuel encore classés F après le passage au coefficient 1,7, par énergie.

Le gaz et l'électricité pèsent autant dans le mur de 2028 : la réforme ne règle pas le cas des passoires électriques les plus consommatrices, souvent de grandes maisons mal isolées chauffées par convecteurs. Le fioul, qui ne chauffe qu'une minorité du parc, pèse un quart des logements F restants.

5.1 Les sortis de justesse

94 908

logements quittent F pour E grâce à la réforme

24 %

arrivent à moins de 10 kWh/m²/an de la limite

44 %

à moins de 20 kWh/m²/an

Un DPE n'est pas une mesure exacte : deux diagnostiqueurs peuvent aboutir à des valeurs différentes, et un DPE refait (vente, nouveau bail après expiration) peut repasser la limite dans l'autre sens. Un logement sorti de F avec moins de 10 kWh/m²/an de marge est un logement fragile. Un petit travaux (régulation, ventilation, chauffe-eau, combles) suffit souvent à le mettre à l'abri.

5.2 Le piège climat

CHAUFFAGE	PASSOIRES BLOQUÉES PAR LE CO ₂ SEUL	À MOINS DE 20 KWH/M ² DE LA CLASSE SUPÉRIEURE
Électricité	4,7 %	26,1 %
Gaz	9,4 %	40,1 %
Fioul	43,4 %	35,5 %
Bois	0,0 %	17,5 %

Figure 5.2. Part des passoires restantes dont l'étiquette énergie serait E ou mieux mais que l'étiquette climat maintient en F/G ; part des passoires restantes proches de la classe supérieure.

43 % des passoires au fioul sont dans ce cas : leur consommation est déjà celle d'un logement E, mais leurs émissions les classent F ou G. Pour elles, isoler ne change presque rien à la classe ; remplacer la chaudière fioul par une pompe à chaleur ou un système bois les fait sortir directement. C'est le cas le plus contre-intuitif pour un propriétaire, et le plus important à expliquer.

Ville et campagne : deux marchés

La réforme n'a pas le même visage en ville et à la campagne, parce que le logement n'y est ni du même type, ni chauffé de la même façon, ni occupé par les mêmes personnes.

TERRITOIRE	TYPE	PASSOIRES	SORTENT	ÉLECTRICITÉ	FIOUL	COÛT MÉDIAN DE SORTIE	≤ 5 000 €
Ville dense	Appartements	259 695	23,0 %	70 %	1 %	2 106 €	91 %
Ville dense	Maisons	105 793	6,1 %	20 %	22 %	6 435 €	29 %
Ville intermédiaire	Appartements	83 899	23,2 %	61 %	4 %	2 106 €	90 %
Ville intermédiaire	Maisons	167 953	8,5 %	25 %	31 %	6 110 €	32 %
Rural périurbain	Appartements	17 923	26,7 %	71 %	11 %	2 317 €	83 %
Rural périurbain	Maisons	157 416	10,2 %	32 %	44 %	6 565 €	28 %
Rural isolé	Appartements	28 799	26,6 %	72 %	11 %	2 275 €	82 %
Rural isolé	Maisons	203 009	10,3 %	34 %	40 %	6 435 €	29 %

Figure 6.1. Passoires F/G à chauffage individuel par type de commune (grille de densité INSEE) et type de logement : part qui sort sans travaux, énergie de chauffage, coût médian de la sortie la moins chère pour celles qui restent.

L'appartement de ville dense est chauffé à l'électricité dans 70 % des cas ; 23 % sortent sans travaux et 91 % des autres peuvent sortir pour 5 000 € ou moins. La maison du rural isolé est chauffée au fioul dans 40 % des cas et au bois dans 16 % ; seules 10 % sortent, et la sortie coûte 6 435 € en médiane.

6.1 Qui habite ces logements

TERRITOIRE	RÉSIDENCES PRINCIPALES	MAISONS	PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	LOCATAIRES DU PRIVÉ	HLM	PART DES LOCATIONS PRIVÉES DE FRANCE
Ville dense	13 405 770	21 %	41 %	35 %	21 %	56 %
Ville intermédiaire	8 753 955	62 %	59 %	24 %	16 %	25 %
Rural périurbain	5 270 183	90 %	77 %	16 %	5 %	10 %
Rural isolé	4 098 118	88 %	74 %	18 %	5 %	9 %

Figure 6.2. Résidences principales par type de commune. Source : INSEE, recensement de la population 2021, fichier logement.

En ville dense, 35 % des ménages louent dans le parc privé, et ces communes concentrent 56 % des locations privées du pays. À la campagne, trois maisons sur quatre sont habitées par leur propriétaire.

Deux réformes en une

En ville, la réforme est un sujet locatif : elle remet sur le marché une partie des petits logements électriques et fixe un prix de sortie bas pour les autres. À la campagne, elle concerne surtout des propriétaires occupants, que l'interdiction de louer ne vise pas : leur sujet est la facture de fioul, la valeur de revente et l'accès aux aides. Les messages, les offres et les politiques publiques doivent être différents.

La géographie de la réforme

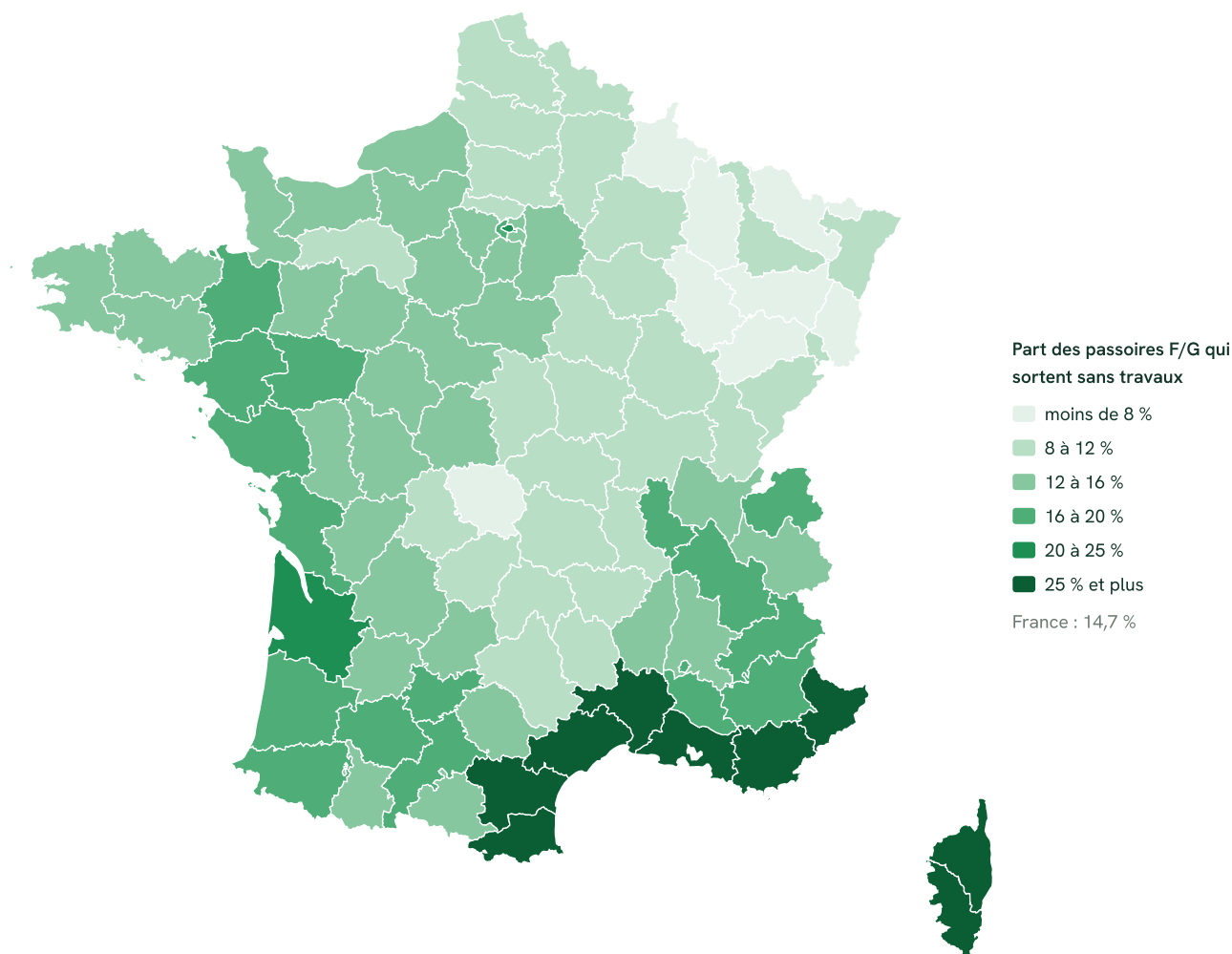


Figure 7.1. Part des passoires F/G à chauffage individuel qui sortent sans travaux, par département.

La carte suit celle du chauffage électrique : l'Île-de-France, le littoral méditerranéen, la Corse et les grandes métropoles sont au-dessus de la moyenne ; le Nord-Est, le Massif central et les départements ruraux chauffés au fioul en dessous.

7.1 Les régions

RÉGION	PASSOIRES	SORTENT	PART	ÉLECTRICITÉ	RESTENT AU GAZ/FIOUL	COÛT MÉDIAN
Île-de-France	233 658	41 418	17,7 %	60 %	91 201	2 640 €
Auvergne-Rhône-Alpes	138 457	18 955	13,7 %	43 %	64 895	5 827 €
Hauts-de-France	102 504	10 682	10,4 %	30 %	63 142	5 460 €
Nouvelle-Aquitaine	91 553	13 769	15,0 %	41 %	42 816	5 395 €
Grand Est	86 890	7 504	8,6 %	26 %	55 289	5 655 €
Normandie	68 466	9 625	14,1 %	43 %	33 674	5 200 €
Occitanie	59 917	11 363	19,0 %	48 %	24 500	4 500 €
Bourgogne-Franche-Comté	58 477	5 329	9,1 %	29 %	32 360	5 915 €
Bretagne	53 600	7 411	13,8 %	42 %	27 086	5 525 €
Pays de la Loire	52 883	8 879	16,8 %	49 %	23 200	5 005 €
Centre-Val de Loire	49 574	6 569	13,3 %	39 %	25 494	5 330 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	46 423	11 846	25,5 %	63 %	14 012	3 003 €
Corse	1 739	515	29,6 %	75 %	177	3 169 €
France métropolitaine	1 044 141	153 865	14,7 %	44 %	497 846	4 875 €

Figure 7.2. Passoires F/G à chauffage individuel par région.

Où la réforme sort le plus

DÉPARTEMENT	SORTENT
Hérault (34)	33,7 %
Bouches-du-Rhône (13)	33,5 %
Var (83)	32,0 %
Pyrénées-Orientales (66)	28,9 %
Alpes-Maritimes (06)	26,2 %
Gard (30)	25,7 %
Paris (75)	24,2 %
Gironde (33)	20,1 %
Landes (40)	19,7 %
Vaucluse (84)	19,4 %

Départements comptant au moins 2 000 passoires F/G dans la base.

Où elle sort le moins

DÉPARTEMENT	SORTENT
Haute-Saône (70)	5,2 %
Moselle (57)	5,8 %
Ardennes (08)	6,7 %
Creuse (23)	7,0 %
Haute-Marne (52)	7,0 %
Meuse (55)	7,5 %
Haut-Rhin (68)	7,7 %
Vosges (88)	7,9 %
Territoire de Belfort (90)	8,0 %
Jura (39)	8,2 %

Passoires au gaz et au fioul restantes

DÉPARTEMENT	LOGEMENTS
Nord (59)	23 568
Pas-de-Calais (62)	18 458
Paris (75)	17 251
Seine-Maritime (76)	12 498
Seine-Saint-Denis (93)	12 364
Moselle (57)	11 904
Hauts-de-Seine (92)	11 742
Yvelines (78)	11 621
Val-de-Marne (94)	10 832
Rhône (69)	10 119
Seine-et-Marne (77)	9 739
Finistère (29)	9 124
Val-d'Oise (95)	9 101
Essonne (91)	8 551
Puy-de-Dôme (63)	8 396

Logements qui redeviennent louables

VILLE	SORTENT DE F/G
Paris	21 690
Lyon	2 535
Marseille	2 026
Bordeaux	1 487
Toulouse	1 209
Lille	1 109
Nantes	967
Rouen	809
Grenoble	780
Nice	710
Montpellier	617
Rennes	586
Le Havre	584
Levallois-Perret	536
Angers	523

Les chiffres de chaque département et de chaque grande ville figurent en annexes A et B, et sur portail-dpe.fr/observatoire/reforme-dpe-2027.

Ce que vaut chaque travaux

Pour chaque passoire qui reste F ou G en 2027, nous avons simulé neuf travaux, chacun seul, au coefficient 1,7. Le tableau donne la part des logements qui atteignent E ou mieux avec ce seul travaux, et son coût médian.

TRAVAUX SEUL	ÉLECTRICITÉ		GAZ		FIOUL	
	SORTENT	COÛT	SORTENT	COÛT	SORTENT	COÛT
Chaque-eau thermodynamique	33 %	3 850 €	25 %	3 850 €	9 %	3 500 €
VMC hygroréglable	24 %	2 376 €	25 %	2 200 €	15 %	2 200 €
Isolation des combles perdus	41 %	2 820 €	42 %	4 800 €	18 %	7 080 €
Fenêtres double vitrage	17 %	6 640 €	20 %	9 130 €	10 %	13 280 €
Isolation des murs par l'intérieur	78 %	2 789 €	86 %	5 200 €	64 %	6 739 €
Pompe à chaleur air/air	98 %	6 840 €	97 %	10 260 €	99 %	12 540 €
Pompe à chaleur air/eau	99 %	10 400 €	99 %	14 950 €	100 %	17 550 €
Rénovation complète	99 %	23 746 €	100 %	34 050 €	100 %	44 835 €

Figure 8.1. Passoires restantes qui atteignent E ou mieux avec un seul travaux, et coût médian avant aides, par énergie de chauffage d'origine.

8.1 Lecture

La pompe à chaleur sort presque tout. Remplacer un chauffage gaz ou fioul par une pompe à chaleur air/eau sort 99 % à 100 % des passoires de F/G. C'est aussi le travaux le plus cher pris seul.

L'isolation des murs est le meilleur rapport. Elle sort 78 % des passoires électriques et 86 % des passoires au gaz, pour quelques milliers d'euros. Au fioul, elle n'en sort que 64 % : le piège climat.

Les petits travaux ne suffisent pas seuls. Combles, VMC, chaque-eau : utiles pour les sortis de justesse ou en complément, rarement suffisants pour une passoire.

Les fenêtres sont le moins bon investissement de classe. 17 % à 20 % de sortie pour le travaux le plus cher après la pompe à chaleur.

8.2 Isoler un logement électrique rapporte moins en 2027

Effet secondaire de la réforme : comme chaque kWh électrique « pèse » moins, chaque kWh économisé par l'isolation d'un logement électrique rapporte moins de classes.

TRAVAUX (LOGEMENTS ÉLECTRIQUES)	GAIN MOYEN, COEFFICIENT 1,9	GAIN MOYEN, COEFFICIENT 1,7
Isolation des combles perdus	0,52 classe	0,42 classe
Fenêtres double vitrage	0,29 classe	0,18 classe
Isolation des murs par l'intérieur	1,17 classe	1,01 classe

Figure 8.2. Gain moyen de classes d'un travaux d'isolation sur un logement chauffé à l'électricité, selon le coefficient.

8.3 La pompe à chaleur sur de vrais DPE

L'étude n°1 de l'Observatoire a mesuré l'effet réel d'une pompe à chaleur sur des logements qui avaient un DPE avant et après leur changement de chauffage. Sur 653 logements sans changement d'isolation, la consommation d'énergie primaire médiane passe de 353 à 186 kWh/m²/an (-48 %) et les émissions de 85 à 7 kg CO₂/m²/an (-92 %).

+2,75	92 %	+3,58	24 %
classes en moyenne, pompe à chaleur seule	atteignent D ou mieux	classes avec isolation (1 137 logements)	gagnent encore une classe en 2027

Avec le coefficient 1,7, ces logements désormais électriques bénéficient en plus de la réforme : 24 % d'entre eux gagnent encore une classe au 1^{er} janvier 2027. Passer du fioul ou du gaz à une pompe à chaleur avant 2027, c'est profiter deux fois du changement.

Le coût de la sortie et le marché des travaux

Pour chacun des 890 276 logements encore F ou G en 2027, nous avons retenu le travaux unique le moins cher qui le sort de F/G, et son coût typique avant aides.



Figure 9.1. Coût médian du travaux le moins cher qui sort la passoire de F/G, par énergie de chauffage.

9.1 Viser D plutôt que E

Un logement qui sort de justesse en E sera de nouveau interdit à la location en 2034. Atteindre D coûte 8 721 € en médiane, soit 3 695 € de plus qu'une sortie en E. Pour 39 % des logements, viser D coûte au plus une fois et demie le prix d'une sortie en E. Faire les travaux deux fois, à six ans d'intervalle, coûte presque toujours plus cher (déplacement, préparation, finitions, aides déjà consommées).

9.2 Le marché des travaux

TRAVAUX LE MOINS CHER	LOGEMENTS	MONTANT	PART
Isolation des murs par l'intérieur	421 058	2 186 M€	42,0 %
Pompe à chaleur air/air	172 069	2 093 M€	40,2 %
Isolation des combles perdus	128 542	311 M€	6,0 %
VMC hygroréglable	134 284	308 M€	5,9 %
Pompe à chaleur air/eau	10 076	138 M€	2,6 %
Rénovation complète	1 796	69 M€	1,3 %
Chauffe-eau thermodynamique	16 439	60 M€	1,2 %
PAC air/eau + chauffe-eau thermodynamique	2 032	33 M€	0,6 %
Fenêtres double vitrage	754	5 M€	0,1 %
Total	887 050	5,20 Md€	100 %

Figure 9.2. Montant cumulé, avant aides, du travaux le moins cher qui sort chaque passoire restante de F/G. Chaque logement est compté une fois.

Ce montant est un plancher : il suppose que chaque propriétaire choisit la sortie la moins chère et vise E. Si chacun vise D, ou combine plusieurs travaux, le marché est nettement plus grand. Et il ne couvre que les logements qui ont déjà un DPE.

Recommandations aux propriétaires bailleurs

Six décisions à prendre avant le 1^{er} janvier 2028, dans l'ordre.

B1 Connaître sa classe 2027 avant tout travaux

Pourquoi. 153865 passoires sortent de F/G sans rien faire. Engager des travaux pour un logement qui sortira seul serait de l'argent mal placé.

Recalculez votre classe 2027 à partir de votre numéro de DPE (outil gratuit sur portail-dpe.fr).

Dès le 1^{er} janvier 2027, téléchargez l'attestation gratuite sur l'Observatoire DPE de l'ADEME : elle remplace l'étiquette de votre DPE pour la location et la vente.

B2 Sécuriser une sortie de justesse

Pourquoi. 24 % des logements qui quittent F arrivent à moins de 10 kWh/m²/an de la limite. Un DPE refait peut les y renvoyer.

Regardez votre consommation 2027 par rapport à la limite de E (330 kWh/m²/an, ou le seuil de votre surface).

Sous 20 kWh de marge, un petit travaux (programmation, VMC, chauffe-eau thermodynamique, combles) met le logement à l'abri pour quelques milliers d'euros.

B3 Gaz ou fioul : changer d'énergie avant d'isoler

Pourquoi. La réforme ne fait rien pour vous (1,1 % de sortie au gaz, 0,4 % au fioul), et 43 % des passoires au fioul sont bloquées par leurs seules émissions.

Une pompe à chaleur air/eau sort 100 % des passoires au fioul et 99 % au gaz ; sur de vrais DPE, le gain moyen est de 2,75 classes.

Un logement passé à l'électricité profite en plus du coefficient 1,7 en 2027.

Les délais d'installation et de financement sont longs : décider en 2026 pour louer en 2028.

B4 Viser D, pas E

Pourquoi. Les logements E seront interdits en 2034. Atteindre D ne coûte que 3695 € de plus en médiane.

Demandez au professionnel un devis pour E et un devis pour D, et comparez le surcoût aux aides disponibles.

Un même chantier coûte moins cher que deux chantiers à six ans d'intervalle.

B5 Petites surfaces : vérifier les bons seuils

Pourquoi. 26 % des passoires de 40 m² ou moins sortent sans travaux, et les seuils des petites surfaces ont changé en juillet 2024.

Un DPE de studio établi avant juillet 2024 utilise les anciens seuils : un nouveau calcul peut à lui seul changer la classe.

Vérifiez que votre DPE a été établi avec la bonne surface de référence.

B6 Copropriété au chauffage collectif : agir en assemblée générale

Pourquoi. Seules 12522 des 247747 passoires en chauffage collectif sortent sans travaux, et le bailleur ne décide pas seul.

Inscrivez le DPE collectif et le plan pluriannuel de travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Les travaux sur la chaufferie ou l'enveloppe se votent en années : 2028 se prépare maintenant.

Et le loyer ?

Le gel des loyers vise les logements classés F et G. Un logement reclassé E par la réforme ou par des travaux n'est en principe plus concerné à compter de son nouveau classement. Les règles de révision dépendent du bail et de la zone (encadrement des loyers) : faites valider toute révision par votre gestionnaire ou un professionnel du droit.

Recommandations aux professionnels

Installateurs, entreprises d'isolation, diagnostiqueurs, agents immobiliers, gestionnaires et investisseurs : où se trouve la demande après la réforme.

C1 Installateurs de pompes à chaleur : le cœur de cible est connu

Pourquoi. 497 846 passoires restent F ou G et chauffées au gaz ou au fioul. La réforme ne les aide pas ; la pompe à chaleur les sort presque toutes.

Les départements où elles sont les plus nombreuses : Nord, Pas-de-Calais, Paris, Seine-Maritime, Seine-Saint-Denis (chapitre 7).

À la campagne, parlez facture et valeur du bien (propriétaires occupants) ; en ville, parlez location et calendrier (bailleurs).

C2 Isolation : changer d'argument pour les logements électriques

Pourquoi. Avec le coefficient 1,7, isoler un logement électrique rapporte moins de classes (murs : 1,17 → 1,01 classe).

Pour les logements au gaz, l'isolation des murs reste la meilleure sortie : 86 % de sortie pour 5 200 € en médiane.

Pour les logements électriques, proposez l'isolation en bouquet, pour viser D, plutôt que comme sortie de F.

C3 Diagnostiqueurs : les DPE à refaire et à expliquer

Pourquoi. 44 % des logements qui sortent de F ont moins de 20 kWh/m²/an de marge, et un DPE de petite surface établi avant juillet 2024 peut changer de classe.

Expliquez à vos clients la différence entre l'attestation ADEME (gratuite) et un nouveau DPE.

Proposez un DPE après travaux ciblés : c'est lui qui fait foi.

C4 Agents et gestionnaires : un stock qui redevient louable

Pourquoi. 153 865 logements sortent du statut de passoire, dont 21 690 à Paris.

Identifiez dans votre portefeuille les logements électriques classés F ou G : beaucoup redeviennent louables en 2028 sans travaux.

Pour les autres, le coût médian de sortie est un argument de négociation documenté à la vente comme à la gestion.

C5 Investisseurs : la passoire fossile décotée

Pourquoi. Les passoires au gaz et au fioul gardent leur classe et leur interdiction de louer ; leur prix en tient compte.

Une pompe à chaleur les fait passer en D ou mieux dans 92 % des cas sur de vrais DPE.

Intégrez le coût de sortie et le délai de travaux dans le prix d'achat : le calendrier de 2028 est court.

Aux acteurs publics

La réforme fait sortir des passoires surtout en ville, où se trouvent les locataires ; elle ne change presque rien pour les maisons chauffées au gaz et au fioul, nombreuses dans les territoires ruraux et souvent occupées par leur propriétaire. Les dispositifs d'accompagnement (France Rénov', aides au changement de chauffage) ont donc intérêt à cibler en priorité ces logements, et à expliquer aux bailleurs électriques la démarche de l'attestation pour éviter des travaux inutiles.

Annexe A — Les 96 départements

Logements E/F/G de la base ; passoires F/G à chauffage individuel ; part qui sort sans travaux ; part chauffée à l'électricité ; passoires restantes au gaz ou au fioul ; coût médian de la sortie la moins chère ; part des logements E qui passent en D.

DÉPARTEMENT	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
01 Ain	26 121	8 665	1 058	12,2	36	4 392	6 804 €	31 %
02 Aisne	34 404	11 453	1 180	10,3	30	6 962	5 785 €	25 %
03 Allier	25 993	10 323	968	9,4	33	5 721	5 832 €	20 %
04 Alpes-de-Haute-Provence	14 578	5 377	944	17,6	59	1 432	5 748 €	33 %
05 Hautes-Alpes	19 875	4 492	838	18,7	56	1 358	6 176 €	25 %
06 Alpes-Maritimes	49 133	9 800	2 567	26,2	66	2 681	2 420 €	35 %
07 Ardèche	16 723	6 253	836	13,4	41	2 475	6 178 €	29 %
08 Ardennes	15 931	5 475	366	6,7	20	3 776	5 785 €	14 %
09 Ariège	9 640	4 125	585	14,2	49	1 338	5 640 €	25 %
10 Aube	16 486	5 475	615	11,2	34	3 011	5 700 €	28 %
11 Aude	8 899	1 956	587	30,0	59	558	3 300 €	38 %
12 Aveyron	15 209	5 820	674	11,6	37	2 993	5 980 €	26 %
13 Bouches-du-Rhône	53 082	10 694	3 578	33,5	69	2 978	2 420 €	36 %
14 Calvados	50 467	15 990	2 480	15,5	49	7 103	4 940 €	31 %
15 Cantal	12 269	5 633	553	9,8	37	2 785	7 160 €	25 %
16 Charente	18 041	6 128	803	13,1	33	3 200	5 720 €	23 %
17 Charente-Maritime	33 313	11 547	2 189	19,0	53	4 349	5 340 €	36 %
18 Cher	19 567	6 877	703	10,2	33	3 925	5 265 €	23 %
19 Corrèze	17 666	7 817	772	9,9	34	3 916	6 175 €	23 %
21 Côte-d'Or	30 823	9 867	1 002	10,2	32	5 668	5 070 €	23 %
22 Côtes-d'Armor	30 737	12 979	1 638	12,6	42	6 462	5 760 €	29 %
23 Creuse	11 490	5 837	411	7,0	30	2 779	6 695 €	23 %
24 Dordogne	20 651	7 498	1 042	13,9	33	3 715	5 460 €	22 %
25 Doubs	27 519	7 675	719	9,4	26	4 500	6 240 €	21 %
26 Drôme	20 131	6 036	827	13,7	38	3 000	5 827 €	24 %
27 Eure	31 777	10 643	1 395	13,1	37	5 730	5 590 €	31 %
28 Eure-et-Loir	25 310	8 414	1 079	12,8	39	4 550	5 525 €	31 %
29 Finistère	42 393	16 412	2 063	12,6	38	9 124	5 850 €	28 %
2A Corse-du-Sud	2 366	748	225	30,1	75	86	3 169 €	41 %
2B Haute-Corse	2 781	991	290	29,3	75	91	3 088 €	41 %
30 Gard	18 542	4 100	1 054	25,7	51	1 525	2 730 €	30 %
31 Haute-Garonne	43 108	12 059	2 107	17,5	48	5 641	2 405 €	24 %
32 Gers	7 846	2 505	474	18,9	44	1 031	5 525 €	25 %
33 Gironde	55 009	15 026	3 022	20,1	53	6 271	2 860 €	28 %
34 Hérault	28 362	5 898	1 988	33,7	68	1 546	2 200 €	36 %
35 Ille-et-Vilaine	38 978	12 689	2 156	17,0	48	5 733	4 615 €	29 %
36 Indre	15 487	5 609	678	12,1	34	2 753	5 590 €	26 %
37 Indre-et-Loire	31 084	9 091	1 381	15,2	43	4 367	4 745 €	25 %
38 Isère	61 419	18 362	2 942	16,0	47	7 806	5 686 €	31 %
39 Jura	15 981	5 163	422	8,2	25	2 674	6 435 €	20 %
40 Landes	14 783	4 792	943	19,7	49	1 732	5 070 €	30 %
41 Loir-et-Cher	17 221	6 232	820	13,2	37	3 155	5 395 €	27 %
42 Loire	51 621	13 671	1 308	9,6	32	8 037	5 335 €	20 %

DÉPARTEMENT	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
43 Haute-Loire	16 384	6 461	608	9,4	33	3 142	7 090 €	21 %
44 Loire-Atlantique	56 775	17 370	2 960	17,0	52	7 540	4 200 €	28 %
45 Loiret	39 358	13 351	1 908	14,3	43	6 744	5 340 €	30 %
46 Lot	9 330	3 649	501	13,7	36	1 707	5 460 €	23 %
47 Lot-et-Garonne	14 743	4 880	742	15,2	36	2 578	5 400 €	22 %
48 Lozère	5 094	2 488	259	10,4	37	1 037	6 110 €	23 %
49 Maine-et-Loire	37 151	11 611	2 016	17,4	48	5 039	4 930 €	30 %
50 Manche	26 449	9 611	1 464	15,2	45	4 112	5 525 €	29 %
51 Marne	38 427	10 048	1 098	10,9	35	5 973	4 875 €	21 %
52 Haute-Marne	10 125	3 730	260	7,0	23	2 083	6 630 €	21 %
53 Mayenne	13 290	4 859	668	13,7	37	2 430	5 460 €	31 %
54 Meurthe-et-Moselle	43 377	12 282	1 285	10,5	28	8 105	4 200 €	18 %
55 Meuse	9 340	3 706	277	7,5	22	2 305	6 305 €	19 %
56 Morbihan	31 070	11 520	1 554	13,5	41	5 767	5 640 €	30 %
57 Moselle	49 226	15 626	911	5,8	17	11 904	5 225 €	12 %
58 Nièvre	17 620	7 574	758	10,0	36	3 703	5 915 €	25 %
59 Nord	145 669	38 234	4 374	11,4	32	23 568	5 100 €	19 %
60 Oise	40 526	12 270	1 466	11,9	35	7 183	5 655 €	29 %
61 Orne	22 131	8 365	970	11,6	37	4 231	5 720 €	28 %
62 Pas-de-Calais	91 743	28 619	2 528	8,8	25	18 458	5 525 €	17 %
63 Puy-de-Dôme	46 014	16 401	1 694	10,3	38	8 396	6 178 €	23 %
64 Pyrénées-Atlantiques	28 012	7 795	1 497	19,2	50	3 259	2 535 €	22 %
65 Hautes-Pyrénées	14 194	5 555	822	14,8	51	2 144	5 225 €	26 %
66 Pyrénées-Orientales	14 988	3 811	1 103	28,9	62	1 052	2 600 €	38 %
67 Bas-Rhin	49 424	13 478	1 365	10,1	30	7 784	6 175 €	24 %
68 Haut-Rhin	34 841	9 674	744	7,7	23	6 252	5 785 €	15 %
69 Rhône	98 247	24 481	4 509	18,4	55	10 119	2 527 €	30 %
70 Haute-Saône	11 343	4 300	223	5,2	17	2 308	6 695 €	14 %
71 Saône-et-Loire	32 632	11 875	993	8,4	27	6 878	5 655 €	19 %
72 Sarthe	25 012	7 728	1 049	13,6	38	3 908	5 265 €	26 %
73 Savoie	40 921	8 576	1 359	15,8	51	3 077	6 599 €	31 %
74 Haute-Savoie	62 035	13 595	2 293	16,9	48	5 945	7 020 €	32 %
75 Paris	348 207	89 460	21 690	24,2	81	17 251	2 262 €	32 %
76 Seine-Maritime	84 400	23 857	3 316	13,9	43	12 498	4 615 €	28 %
77 Seine-et-Marne	58 603	18 767	2 591	13,8	44	9 739	6 318 €	31 %
78 Yvelines	86 701	20 592	2 665	12,9	42	11 621	5 148 €	27 %
79 Deux-Sèvres	15 285	4 912	623	12,7	32	2 721	5 785 €	24 %
80 Somme	31 871	11 928	1 134	9,5	32	6 971	5 785 €	26 %
81 Tarn	16 158	5 262	711	13,5	36	2 761	5 590 €	25 %
82 Tarn-et-Garonne	8 214	2 689	498	18,5	46	1 167	5 265 €	26 %
83 Var	30 242	6 404	2 050	32,0	63	1 849	3 135 €	39 %
84 Vaucluse	27 426	9 656	1 869	19,4	56	3 714	3 850 €	34 %
85 Vendée	31 865	11 315	2 186	19,3	56	4 283	5 265 €	35 %
86 Vienne	20 526	6 620	848	12,8	34	3 639	5 655 €	28 %
87 Haute-Vienne	23 760	8 701	877	10,1	31	4 657	6 045 €	21 %
88 Vosges	19 404	7 396	583	7,9	24	4 096	6 110 €	20 %
89 Yonne	22 869	9 501	1 009	10,6	36	4 924	6 045 €	28 %

DÉPARTEMENT	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
90 Territoire de Belfort	10 769	2 522	203	8,0	23	1 705	5 265 €	15 %
91 Essonne	60 044	14 897	1 972	13,2	41	8 551	6 162 €	29 %
92 Hauts-de-Seine	138 010	28 432	4 617	16,2	58	11 742	2 640 €	27 %
93 Seine-Saint-Denis	95 534	23 662	2 947	12,5	47	12 364	3 198 €	27 %
94 Val-de-Marne	99 730	22 538	3 208	14,2	51	10 832	2 886 €	27 %
95 Val-d'Oise	59 843	15 310	1 728	11,3	39	9 101	6 264 €	28 %

Annexe B — Les 100 plus grandes villes

Mêmes indicateurs que l'annexe A. Paris, Lyon et Marseille arrondissements réunis.

VILLE	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
Paris (75)	348 207	89 460	21 690	24,2	81	17 251	2 262 €	32 %
Lyon (69)	43 065	10 294	2 535	24,6	71	2 880	2 106 €	33 %
Marseille (13)	28 498	5 547	2 026	36,5	77	1 211	1 788 €	37 %
Toulouse (31)	25 284	5 919	1 209	20,4	54	2 665	2 015 €	24 %
Lille (59)	21 541	4 564	1 109	24,3	66	1 455	2 200 €	37 %
Strasbourg (67)	20 734	2 733	504	18,4	48	1 365	2 200 €	27 %
Bordeaux (33)	20 318	5 423	1 487	27,4	72	1 495	2 015 €	34 %
Nantes (44)	19 903	4 588	967	21,1	62	1 699	2 015 €	26 %
Saint-Étienne (42)	19 308	3 180	409	12,9	40	1 860	2 376 €	20 %
Reims (51)	17 916	3 122	496	15,9	46	1 664	2 200 €	22 %
Nice (06)	17 657	2 352	710	30,2	72	626	1 931 €	35 %
Le Havre (76)	17 485	3 951	584	14,8	47	2 088	2 200 €	25 %
Rouen (76)	16 182	3 893	809	20,8	66	1 321	2 200 €	34 %
Boulogne-Billancourt (92)	15 173	2 154	466	21,6	73	579	2 340 €	32 %
Dijon (21)	14 002	3 474	481	13,8	45	1 876	2 145 €	24 %
Clermont-Ferrand (63)	13 925	3 040	398	13,1	40	1 800	2 376 €	21 %
Rennes (35)	13 398	3 082	586	19,0	56	1 345	1 950 €	27 %
Grenoble (38)	13 271	3 248	780	24,0	67	1 048	1 966 €	32 %
Nancy (54)	11 949	2 631	501	19,0	48	1 354	2 080 €	25 %
Tours (37)	11 566	2 572	447	17,4	50	1 269	2 200 €	24 %
Caen (14)	11 195	2 235	418	18,7	53	1 024	2 200 €	29 %
Angers (49)	10 977	2 369	523	22,1	66	789	2 015 €	30 %
Versailles (78)	10 059	2 567	470	18,3	61	972	2 640 €	27 %
Limoges (87)	9 864	1 920	280	14,6	37	1 184	2 535 €	20 %
Asnières-sur-Seine (92)	9 658	2 340	391	16,7	65	810	2 574 €	28 %
Orléans (45)	9 535	2 413	520	21,5	59	974	2 200 €	31 %
Amiens (80)	9 531	2 012	305	15,2	43	1 075	2 730 €	28 %
Montpellier (34)	9 176	1 614	617	38,2	77	364	1 430 €	34 %
Annecy (74)	9 160	1 355	243	17,9	50	657	2 808 €	33 %
Mulhouse (68)	9 068	1 511	156	10,3	32	987	2 200 €	11 %
Neuilly-sur-Seine (92)	8 993	1 309	277	21,2	72	366	2 496 €	28 %
Le Mans (72)	8 711	1 423	230	16,2	38	858	3 055 €	19 %
Metz (57)	8 446	1 514	154	10,2	28	1 074	2 200 €	14 %
Montreuil (93)	8 209	2 184	360	16,5	59	874	2 640 €	27 %
Villeurbanne (69)	7 925	1 845	364	19,7	66	620	2 317 €	30 %
Brest (29)	7 446	1 686	320	19,0	50	823	2 200 €	25 %
Saint-Maur-des-Fossés (94)	7 326	1 869	221	11,8	42	1 085	5 616 €	24 %
Vincennes (94)	7 278	1 779	383	21,5	72	498	2 418 €	33 %
Avignon (84)	6 977	2 062	376	18,2	60	798	2 420 €	31 %
Champigny-sur-Marne (94)	6 938	1 176	133	11,3	40	696	4 758 €	19 %
Argenteuil (95)	6 936	1 971	212	10,8	43	1 104	5 460 €	25 %
Besançon (25)	6 873	1 121	201	17,9	45	592	2 200 €	26 %
Aubervilliers (93)	6 840	1 243	231	18,6	69	380	2 496 €	32 %
Toulon (83)	6 734	1 002	357	35,6	71	272	2 360 €	32 %

VILLE	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
Levallois-Perret (92)	6 638	2 027	536	26,4	81	372	2 340 €	32 %
Courbevoie (92)	6 626	1 070	200	18,7	67	349	2 574 €	31 %
Colombes (92)	6 523	1 875	199	10,6	44	1 045	3 420 €	18 %
Maisons-Alfort (94)	6 522	1 189	162	13,6	53	555	2 808 €	26 %
Dunkerque (59)	6 482	1 236	137	11,1	32	811	2 795 €	12 %
Suresnes (92)	6 307	1 293	124	9,6	38	803	2 640 €	9 %
Belfort (90)	6 156	969	88	9,1	28	691	2 200 €	11 %
Saint-Denis (93)	6 110	1 501	281	18,7	69	457	2 418 €	36 %
Saint-Quentin (02)	6 084	1 185	170	14,3	31	782	3 962 €	25 %
Poitiers (86)	5 876	1 133	235	20,7	50	555	2 405 €	34 %
Vitry-sur-Seine (94)	5 821	1 630	172	10,6	40	966	3 315 €	21 %
Pau (64)	5 810	1 168	271	23,2	54	526	2 015 €	22 %
Ivry-sur-Seine (94)	5 691	1 130	236	20,9	70	331	2 418 €	32 %
Pantin (93)	5 664	1 343	214	15,9	51	630	2 496 €	20 %
Montrouge (92)	5 599	1 018	192	18,9	70	308	2 418 €	33 %
Roubaix (59)	5 537	1 106	187	16,9	45	575	2 795 €	22 %
Clichy (92)	5 382	1 199	290	24,2	83	205	2 184 €	38 %
Nîmes (30)	5 195	1 006	338	33,6	70	281	1 820 €	32 %
Bourges (18)	5 047	1 056	120	11,4	30	715	2 665 €	19 %
Rueil-Malmaison (92)	5 019	1 089	138	12,7	46	583	3 990 €	26 %
Arras (62)	4 987	923	123	13,3	33	603	3 500 €	20 %
Issy-les-Moulineaux (92)	4 957	975	189	19,4	68	312	2 496 €	34 %
Troyes (10)	4 910	1 122	192	17,1	48	560	2 200 €	31 %
Montluçon (03)	4 655	1 364	124	9,1	30	932	3 089 €	17 %
Nanterre (92)	4 587	1 006	136	13,5	51	485	2 886 €	24 %
La Rochelle (17)	4 522	1 078	213	19,8	56	458	3 500 €	34 %
Vichy (03)	4 491	1 358	164	12,1	40	805	2 376 €	15 %
Cherbourg-en-Cotentin (50)	4 479	885	159	18,0	49	438	3 682 €	27 %
Fontenay-sous-Bois (94)	4 472	1 125	147	13,1	55	499	2 640 €	25 %
Châlons-en-Champagne (51)	4 275	1 210	60	5,0	16	1 013	2 470 €	12 %
Charleville-Mézières (08)	4 239	971	86	8,9	25	710	2 990 €	13 %
Saint-Germain-en-Laye (78)	4 219	1 099	164	14,9	48	568	2 640 €	30 %
Boulogne-sur-Mer (62)	4 131	1 003	216	21,5	53	448	2 200 €	29 %
Brive-la-Gaillarde (19)	4 026	1 177	106	9,0	26	848	3 500 €	15 %
Valenciennes (59)	3 926	1 040	166	16,0	48	522	2 860 €	28 %
Saint-Nazaire (44)	3 906	915	119	13,0	37	566	2 200 €	17 %
Nevers (58)	3 850	1 000	124	12,4	35	640	2 665 €	23 %
Clamart (92)	3 811	1 170	159	13,6	46	589	3 990 €	19 %
Lens (62)	3 752	1 075	111	10,3	27	734	5 160 €	15 %
Roanne (42)	3 718	983	118	12,0	41	575	2 376 €	20 %
Saint-Ouen-sur-Seine (93)	3 612	1 247	245	19,6	70	373	2 340 €	31 %
Drancy (93)	3 495	1 376	104	7,6	40	815	4 620 €	27 %
Cambrai (59)	3 481	975	143	14,7	44	513	4 338 €	25 %
Douai (59)	3 289	881	140	15,9	43	448	3 320 €	22 %
Corbeil-Essonnes (91)	3 268	1 015	196	19,3	62	384	2 640 €	29 %
Puteaux (92)	3 203	882	212	24,0	78	195	2 418 €	37 %
Saint-Brieuc (22)	3 170	888	119	13,4	43	497	3 900 €	24 %

VILLE	E/F/G	F/G	SORTENT	%	ÉLEC.	GAZ/FIOUL RESTANTS	COÛT MÉDIAN	E → D
Les Sables-d'Olonne (85)	3 157	902	195	21,6	64		312	3 500 € 33 %
Quimper (29)	3 144	922	135	14,6	40		545	4 750 € 25 %
Bois-Colombes (92)	3 112	1 014	129	12,7	53		474	2 652 € 24 %
Aulnay-sous-Bois (93)	3 056	1 071	84	7,8	32		720	6 270 € 20 %
Melun (77)	3 055	920	145	15,8	60		365	2 652 € 33 %
Aurillac (15)	3 048	900	116	12,9	38		557	2 808 € 30 %
Le Perreux-sur-Marne (94)	2 959	876	119	13,6	49		446	2 886 € 27 %
Saint-Malo (35)	2 926	916	186	20,3	57		388	2 340 € 24 %
Vierzon (18)	2 453	870	75	8,6	28		605	4 290 € 16 %

Annexe C — Glossaire, textes et sources

Glossaire

DPE	Diagnostic de performance énergétique. Obligatoire pour vendre ou louer ; valable 10 ans (les DPE établis entre 2018 et juin 2021 ont expiré fin 2024).
Passoire thermique	Logement classé F ou G.
Énergie primaire (EP)	Énergie consommée sur place multipliée par le coefficient de conversion de son énergie. Base de l'étiquette énergie.
Énergie finale (EF)	Énergie effectivement consommée et facturée dans le logement.
Coefficient de conversion	Multiplicateur de l'électricité pour passer de l'énergie finale à l'énergie primaire : 2,3 puis 1,9 (2026) puis 1,7 (2027).
Étiquette climat (GES)	Émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ par m ² et par an. La classe DPE est la plus mauvaise des deux étiquettes.
Attestation ADEME	Document gratuit téléchargeable sur l'Observatoire DPE de l'ADEME, qui donne la classe d'un DPE existant recalculée avec le nouveau coefficient.
Sortir de F/G	Atteindre la classe E ou mieux.
Sorti de justesse	Logement qui atteint E avec moins de 10 kWh/m ² /an de marge sous la limite de F.
Piège climat	Logement dont l'étiquette énergie serait E ou mieux, mais que ses émissions maintiennent en F ou G.
Grille de densité	Classement INSEE des communes : urbain dense, urbain intermédiaire, rural périurbain (sous influence d'un pôle), rural isolé.

Textes

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (Climat et résilience), articles 159 et 160 : critère de performance énergétique du logement décent, gel des loyers.

Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation.

Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des classes pour les logements de petite surface (JO du 20 avril 2024).

Arrêté du 13 août 2025 : coefficient de l'électricité de 1,9 au 1^{er} janvier 2026.

Arrêté du 19 août 2026 (JO du 26 août 2026) : coefficient de l'électricité de 1,7 au 1^{er} janvier 2027.

Sources de données

ADEME, « DPE Logements existants (depuis juillet 2021) », jeu de données dpe03existant, data.ademe.fr, téléchargé le 9 octobre 2026.

INSEE, grille communale de densité 2025.

INSEE, recensement de la population 2021, base « Logement » (résidences principales par statut d'occupation et type).

Observatoire Portail DPE, étude n°1 « Pompe à chaleur et DPE » (portail-dpe.fr/observatoire/pompe-a-chaaleur-dpe).

Citer ce rapport

Observatoire Portail DPE, « Réforme DPE 2027 : qui sort des passoires, qui reste coincé », étude n°2, rapport complet, 9 octobre 2026. portail-dpe.fr/observatoire/reforme-dpe-2027

À propos de Portail DPE

Portail DPE (portail-dpe.fr) aide les propriétaires, les locataires et les professionnels à lire, vérifier et améliorer un DPE : recherche de DPE officiels, simulation de la classe 2027, simulation de travaux. L'Observatoire publie des études fondées sur les données publiques de l'ADEME. Contact : contact@portail-dpe.fr